



**POLITECNICO**  
MILANO 1863

Scuola di Ingegneria Edile Architettura

Corso di Laurea Magistrale in Gestione del Costruito

TESI DI LAUREA MAGISTRALE

# Franciacorta. La rigenerazione territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio dismesso

Relatore: Prof. Gianandrea Ciaramella

Correlatore: Arch. Maurizio Federici

Candidati:

Galli Matteo – 817535

RoCCA Alessandro – 818600

Anno Accademico 2014-2015

## *ABSTRACT*

L'elaborato nasce dall'esigenza, espressa dall'Accordo di collaborazione "Terra della Franciacorta" tra i 18 comuni della Franciacorta (rarietà nel panorama nazionale), di costruire insieme un modello di sviluppo che tuteli e valorizzi le peculiarità del territorio, per uno sviluppo responsabile, coerente e sostenibile nel tempo.

Regione Lombardia ha accolto la spinta *bottom-up* espressa dagli Enti Locali franciacortini, promuovendo il Piano Territoriale Regionale d'Area come strumento di governo di aree vasta con l'obiettivo condiviso di "Elevare la qualità del territorio al livello della qualità del brand Franciacorta". Nello specifico, l'ente regionale si è proposto di elaborare una prima applicazione dei disposti della l.r. 31/2014 "Riduzione del consumo di suolo" proprio su questa area vasta.

La conseguente quanti-qualificazione del consumo di suolo nell'ambito del PTRR nelle sue varie forme e la rappresentazione geo-referenziata dello stato di fatto urbanistico (ArcGIS), sono stati i passi necessari per leggere e interpretare le dinamiche delle trasformazioni urbanistiche avvenute in quest'area nel corso degli anni. Questa analisi, unita al quadro conoscitivo e a uno studio di quelle che potrebbero essere le opportunità per la valorizzazione di un territorio come la Franciacorta, è stata elaborata una SWOT al fine di far emergere gli aspetti positivi e negativi.

Al problema del consumo di suolo rispondiamo proponendo una strategia che orienta gli sforzi verso la valorizzazione del patrimonio dismesso e la rigenerazione urbana-territoriale della Franciacorta, in linea con i macro-obiettivi del PTRR.

Per stimolare l'interesse e la conoscenza degli *asset* in disuso abbiamo creato un *database* con lo strumento MyMaps (Applicativo di Google) mappando "from desk" il territorio.

Abbiamo evidenziato un possibile punto d'incontro tra l'offerta di alcuni spazi in disuso (cascine e residenze private) e le strutture ricettive che potenzialmente andrebbero a insediarsi: agriturismi e B&B in primis.

Si propone una partnership pubblico privato per istituire una *agenzia di sviluppo del territorio*, una vera e propria "fabbrica delle opportunità", per la Franciacorta, per i suoi abitanti e per gli investitori che desiderano insediarsi.



## *Indice*

ABSTRACT .....	1
Indice delle figure .....	5
Indice delle tabelle .....	7
Indice dei grafici .....	9
Indice degli allegati.....	10
Indice delle tavole .....	11
1 - VERSO IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA (PTRA) DELLA FRANCIACORTA.....	12
1.1 - Il PTRA: uno strumento condiviso .....	12
1.2 - L'iter partecipativo .....	16
1.3 - Il perimetro di applicazione del PTRA .....	20
2 - <i>QUADRO CONOSCITIVO DELLA FRANCIACORTA</i> .....	24
2.1 - Inquadramento.....	24
2.2 - Il sistema socio-economico.....	29
2.3 - Il sistema produttivo.....	31
2.4 - La mobilità.....	36
2.5 - Il turismo .....	38
3 - OBIETTIVO: LIMITAZIONE CONSUMO DI SUOLO .....	40
3.1 - Il problema dell'impermeabilizzazione del suolo .....	40
3.1.1 - Orientamento nazionale e regionale .....	42
3.2 - Strumenti d'indagine del consumo di suolo.....	45
3.2.1 – La legge regionale 31/2014.....	45
3.2.2 - Il DUSAF, Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali .....	45
3.2.3 – i PGT e le previsioni di piano .....	47
3.3 - Analisi del territorio della Franciacorta .....	48
3.3.1 – Evoluzione storica consumo di suolo .....	48

3.3.2 - Superficie urbanizzata e urbanizzabile.....	51
3.3.3 – Previsioni di trasformazione su urbanizzato.....	56
3.3.4 – Previsione di trasformazione su vigneto (consumo dei vigneti) .....	59
3.3.5 – Considerazioni sul consumo di suolo in Franciacorta .....	63
4 - OPPORTUNITA' PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....	65
4.1 - Alcune teorie di fondo.....	65
4.1.1 - Il marketing territoriale per lo sviluppo locale.....	65
4.1.2 - Cenni sul brand equity e l'identità di marca .....	69
4.2 - Terra di vini.....	71
4.2.1 – I marchi di qualità.....	72
4.2.2 - I vitigni.....	74
4.2.3 - I vini franciacortini.....	75
4.2.4 - Il Consorzio Franciacorta.....	77
4.3 – <i>Vision</i> e opportunità per la Franciacorta .....	81
4.3.1 - Il marketing enogastronomico .....	81
4.3.2 - Vino e territorio: una relazione stretta .....	82
4.4 - SWOT Franciacorta .....	85
5. RIGENERAZIONE TERRITORIALE FRANCIACORTA.....	86
5.1 La valorizzazione del patrimonio dismesso .....	86
5.1.1 – Perché puntare sul dismesso.....	86
5.1.2 - Misure di incentivazione .....	91
5.2 – Il <i>database</i> del patrimonio dismesso.....	93
5.2.1 – Misurare per conoscere .....	93
5.2.2 – L'applicativo Google My Maps .....	93
5.2.3 – Le informazioni raccolte .....	95
5.2.4 – Le aree dismesse di interesse regionale.....	97

5.2.5 - La <i>vision</i> del <i>database</i> .....	98
5.3 – Il potenziamento del canale ricettivo .....	102
5.3.1 – Un possibile match tra domanda e offerta di spazi .....	102
5.3.2 – Ultime tendenze in Franciacorta .....	104
5.3.3 – <i>Benchmark</i> di riferimento .....	107
5.3.4 - Il precedente lungimirante – la rete dei <i>paradores</i> .....	111
5.3.5 – Considerazioni .....	114
Conclusioni .....	117
BIBLIOGRAFIA .....	120
SITOGRAFIA .....	122

## *Indice delle figure*

Figura 1 - Sistemi territoriali del Piano Territoriale Regionale. (Fonte: PTR - Documento di Piano, tavola 4, Regione Lombardia gennaio 2010) .....	13
Figura 2 - Mappa dei comuni aderenti all'Accordo di collaborazione "Terra della Franciacorta" (Fonte: <a href="http://www.terradellafranciacorta.it">www.terradellafranciacorta.it</a> ).....	16
Figura 3 - Mappa delle Franciacorta con indicati comuni della zona CORE e i comuni della zona BUFFER. (Fonte: Documento preliminare di piano, 1° conferenza di valutazione, PTR Franciacorta, Regione Lombardia, 12 Ottobre 2015) .....	22
Figura 4 – Mappa della Lombardia con indicati in rosso i comuni interessati dal PTR Franciacorta. (Elaborazione su dati Geoportale) .....	24
Figura 5 - Mappa della Franciacorta con indicate in rosso l'anfiteatro morenico formatosi durante le glaciazioni .....	26
Figura 6 - Rappresentazione grafica della diffusione dei vigneti sul territorio dei 27 comuni. (Elaborazione su dati DUSAF 4.0).....	27
Figura 7 – Caratterizzazione degli ambiti agricoli della Franciacorta. Elaborazione Università degli Studi di Bergamo, Centro Studi "Lelio Pagani", su banca dati DUSAF 4.0, ERSAF, Regione Lombardia, Scala 1:150000 .....	32
Figura 8 – Mappa della mobilità in Franciacorta. (Fonte: Università degli Studi di Brescia, Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e di Matematica – DICATAM) .....	36
Figura 9 - Tracciato della linea AV/AC fra Treviglio e Brescia (Fonte: RFI).....	37
Figura 10 - Monastero di San Pietro in Lamosa, Via Sebina - Provaglio d' Iseo. (Fonte: <a href="http://www.expoguide.it">www.expoguide.it</a> ).....	39
Figura 11 - Estratto Tavola 3 – Superficie Urbanizzata. In giallo la superficie urbanizzata, in arancione i 18 comuni della zona CORE e in grigio i 9 comuni della zona BUFFER. (Elaborazione su dati Geoportale).....	53
Figura 12 - Estratto Tavola 3 – Superficie Urbanizzabile. In rosso la superficie urbanizzabile, in arancione i 18 comuni della zona CORE e in grigio i 9 comuni della zona BUFFER. (Elaborazione su dati Geoportale).....	55
Figura 13 - Rappresentazione grafica di alcune previsioni di trasformazione su superficie urbanizzata. In giallo la superficie urbanizzata, in rosso la superficie urbanizzabile e con retino	

inclinato a 45° le superfici urbanizzabili su suolo già urbanizzato (riqualificazioni). (Elaborazione su dati Geoportale) .....	58
Figura 14 – Rappresentazione grafica di due superfici a vigneto destinate a trasformazione urbanistica (perimetro tratteggiato blu). In giallo la superficie urbanizzata, in rosso la superficie urbanizzabile, con il retino verde i vigneti. (Elaborazione su dati Geoportale) .....	62
Figura 15 - Estratto Tavola 5 - Superficie urbanizzata (gialla) e superficie urbanizzabile (rossa). (Elaborazione su dati Geoportale) .....	63
Figura 16 - Schema concettuale che rappresenta le componenti del marketing territoriale. (Fonte <a href="http://www.provincia.pisa.it">www.provincia.pisa.it</a> ).....	66
Figura 17 - Raccolta di alcune delle più importanti attrattività naturali e antropiche della Franciacorta.....	68
Figura 18 - metodo "Franciacorta". (Fonte: <a href="http://www.cortefusia.com">www.cortefusia.com</a> ) .....	72
Figura 19 - Un tralcio in vigna (Fonte: <a href="http://www.franciacorta.net">www.franciacorta.net</a> ) .....	74
Figura 20 - Bottiglie in cantina (fonte: <a href="http://www.franciacorta.net">www.franciacorta.net</a> ).....	76
Figura 21 - Simbolo Consorzio Franciacorta. (Fonte: <a href="http://www.franciacorta.net">www.franciacorta.net</a> ) .....	78
Figura 22 - ADRO_asset_1, Rustici di Villa Bargnani-Dandolo. (Fonte: <a href="http://www.google.it/maps">www.google.it/maps</a> )	87
Figura 23 - <i>Screenshot</i> del <i>database</i> con indicati tutti gli asset dismessi .....	94
Figura 24 - PASSIRANO_asset_1, <i>screenshot</i> con indicate le informazioni principali dell'asset e l'area di pertinenza.....	94
Figura 25 - <i>Screenshot</i> del <i>database</i> con indicati in nero gli asset di interesse regionale (aree dismesse over 5000mq) .....	97
Figura 26 - QR code del <i>database</i> .....	99
Figura 27 - Agriturismo La Tesa, Iseo. Esempio di riqualificazione di una vecchia cascina destinata ad agriturismo. (Fonte: <a href="http://www.latesa.it">www.latesa.it</a> ) .....	103
Figura 28 - Rete spagnola dei <i>paradores</i> . (Fonte: <a href="http://www.ibertours.com.au">www.ibertours.com.au</a> ) .....	112
Figura 29 - Parador de Cangas de Onis.(Fonte : <a href="http://www.booking.com">www.booking.com</a> ) .....	113
Figura 30 - <i>Screenshot</i> del <i>database</i> che indica in arancione dove sono localizzate le residenze private, in rosso dove sono localizzate le cascine .....	115
Figura 31 - Soggetti da coinvolgere nell'agenzia di sviluppo per il territorio .....	1198

## Indice delle tabelle

Tabella 1 - Elenco dei comuni del perimetro definito dal PTRA Franciacorta con indicata rispettiva popolazione residente ed estensione territoriale. (Elaborazione su dati Istat, anno 2014).....	23
Tabella 2 - banca dati uso e copertura del suolo – DUSAF. (Fonte: ERSAF, Regione Lombardia) .....	46
Tabella 3 - Legenda livello 1 - aree antropizzate della banca dati DUSAF 4.0. (Fonte: ERSAF, Regione Lombardia) .....	49
Tabella 4 - Valori assoluti e variazione percentuale della superficie antropizzata dei 27 comuni dal 1954 al 2012. (Elaborazione su metadati DUSAF).....	50
Tabella 5 – Schema riepilogativo degli strati informativi utilizzati per comporre la superficie urbanizzata e la superficie urbanizzabile. (Elaborazione su Tavola previsioni di piano dei PGT, Database topografico Regione Lombardia, DUSAF 4.0) .....	52
Tabella 6 - Distribuzione delle destinazioni funzionali della superficie urbanizzabile. (Elaborazione su metadati Geoportale).....	55
Tabella 7 - Riepilogo estensione delle superfici destinate a vigneto, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale).....	59
Tabella 8 - Schema di redazione SWOT. (Fonte: Baiardi L., Morena M., 2009).....	68
Tabella 9 - <i>Strength and Weakness- Opportunity and Threat</i> , ragionate della Franciacorta ..	85
Tabella 10 - Riepilogo degli <i>asset</i> registrati nel <i>database</i> .....	95
Tabella 11 - Elenco delle aree dismesse di interesse regionale (aree dismesse over 5000mq) .....	98
Tabella 12 - Riepilogo aree dismesse over 5000mq.....	98
Tabella 13 - Format di riferimento per registrare le informazioni di ogni singolo <i>asset</i> .....	101
Tabella 14 – Flusso turistico in Franciacorta, dati comparati 2013-2014. (Fonte: PROVINCIA DI BRESCIA - Settore Cultura e Turismo - Ufficio promozione e statistica).....	104
Tabella 15 - Flusso turistico in Franciacorta, focus comparto alberghiero, dati comparati 2013-2014. (Fonte: PROVINCIA DI BRESCIA - Settore Cultura e Turismo - Ufficio promozione e statistica) .....	105
Tabella 16 - Flusso turistico in Franciacorta, focus comparto extra-alberghiero, dati comparati 2013-2014. (Fonte: PROVINCIA DI BRESCIA - Settore Cultura e Turismo - Ufficio promozione e statistica) .....	106

Tabella 17 - Profilo del turista medio .....	107
Tabella 18 – Criteri per la scelta delle di comparazione .....	108
Tabella 19 - Indicatori del numero di esercizi per kmq, suddivisi per categoria .....	109
Tabella 20 - Indicatori dei posti letto per kmq, suddivisi per categoria di esercizi.....	109

## *Indice dei grafici*

Grafico 1 - Occupazione della popolazione nei tre settori principali. Confronto tra Franciacorta e Provincia di Brescia, anno 2012. ....	31
Grafico 2 - Addetti attività manifatturiere comune per comune. (Elaborazione su dati Istat, anno 2014) .....	34
Grafico 3 - Dimensioni degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita a confronto. A destra i dati della provincia di Brescia e sinistra i dati della Franciacorta (20 comuni) per il 2011 (Fonte: Regione Lombardia. Direzione Commercio, Fiere e Mercati. Osservatorio regionale del commercio, 2011).....	35
Grafico 4 - Variazione percentuale della superficie antropizzata dal 1954 al 2012. (Elaborazione su metadati DUSAF) .....	51
Grafico 5 - Valori assoluti della superficie urbanizzata, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale, Regione Lombardia) .....	54
Grafico 6 - Rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie comunale, comune per comune. In arancione i comuni CORE, in blu i comuni BUFFER. (Elaborazione su metadati Geoportale) .....	54
Grafico 7 - Distribuzione delle destinazioni funzionali della superficie urbanizzabile. (Elaborazione su metadati Geoportale).....	56
Grafico 8 – Quota superficie urbanizzabile prevista su suolo già urbanizzato, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale).....	57
Grafico 9 – Valori assoluti superficie urbanizzabile prevista su suolo già urbanizzato, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale) .....	57
Grafico 10 - Quota comunale di vigneto destinata a trasformazione. (Elaborazione su metadati Geoportale) .....	60
Grafico 11 - Valori assoluti delle superfici a vigneto destinate a futura trasformazione, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale) .....	60
Grafico 12 - Distribuzione delle destinazioni urbanistiche per i vigneti soggetti a futura trasformazione. (Elaborazione su metadati Geoportale) .....	61
Grafico 13 - Composizione delle categorie degli <i>asset</i> registrati nel <i>database</i> .....	95
Grafico 14 - Valori assoluti delle superfici coperte <i>asset</i> dismessi, comune per comune .....	96
Grafico 15 - Comparazione dell'indicatore “strutture ricettive per kmq” .....	110
Grafico 16 - Comparazione dell'indicatore "posti letto per kmq" .....	110



*Indice degli allegati*

ALLEGATO 1 – PASSIRANO\_aset\_1

## *Indice delle tavole*

TAVOLA 1 – Inquadramento Franciacorta

TAVOLA 2 – Vigneti Franciacorta

TAVOLA 3 - Superficie Urbanizzata

TAVOLA 4 – Superficie Urbanizzabile

TAVOLA 5 – Superficie Urbanizzata e Urbanizzabile

# 1 - VERSO IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE D'AREA (PTRA) DELLA FRANCIACORTA

## 1.1 - Il PTR: uno strumento condiviso

Il governo del territorio si realizza mediante una molteplicità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi. I piani sono regolati dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, N. 12, legge per il governo del territorio.

I piani si uniformano ai criteri dell'equilibrio, dell'armonia e della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.

Il piano territoriale regionale e i piani territoriali di coordinamento provinciali hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatte salve le previsioni che, ai sensi della legge, abbiano efficacia prevalente e vincolante<sup>1</sup>.

Il governo del territorio è prima di tutto "progettazione" del territorio, e si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati;
- c bis) la riduzione del consumo di suolo<sup>2</sup>.

Il *Piano Territoriale Regionale*, di seguito denominato *PTR*, costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di

---

<sup>1</sup>Legge regionale n°12, 11 Marzo 2005, art. 20, 4: "Le previsioni del PTR concernenti gli obiettivi regionali di riduzione del consumo del suolo, la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché inerenti all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovregionale, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla l.r. 86/1983, non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione. In caso di difformità tra il PTR e la pianificazione di aree naturali protette, all'atto della presentazione del piano per l'approvazione il Consiglio regionale assume le determinazioni necessarie ad assicurare la coerenza tra detti strumenti, prevedendo le eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali in accordo con l'ente gestore del parco.

<sup>2</sup>L.R. 12/2005, art.2.

orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province. La Regione con il PTR, sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni. Il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico.

Il *Piano Territoriale Regionale d'Area, PTRA*, viene adottato qualora aree di significativa ampiezza territoriale siano interessate da opere, interventi o destinazioni funzionali aventi rilevanza regionale o sovraregionale, in alternativa questo piano può anche essere richiesto dalle province o da unione di sindaci per disciplinare il governo di particolari aree.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) individua nei PTRAs gli *strumenti di programmazione per lo sviluppo di alcuni ambiti territoriali, quale occasione di promozione della competitività regionale e di riequilibrio del territorio*. La pianificazione d'area infatti approfondisce, a scala di maggior dettaglio, gli obiettivi socio-economici ed infrastrutturali da perseguirsi alla scala regionale e definiti nel PTR; inoltre, dispone indicazioni puntuali e coordinate riguardanti la disciplina degli interventi sul territorio, anche con riferimento alle previsioni insediative, alle forme di compensazione e ripristino ambientale, ai criteri per il reperimento e la ripartizione delle risorse. Dal punto di vista procedurale, sempre secondo la legge, *le disposizioni e i*

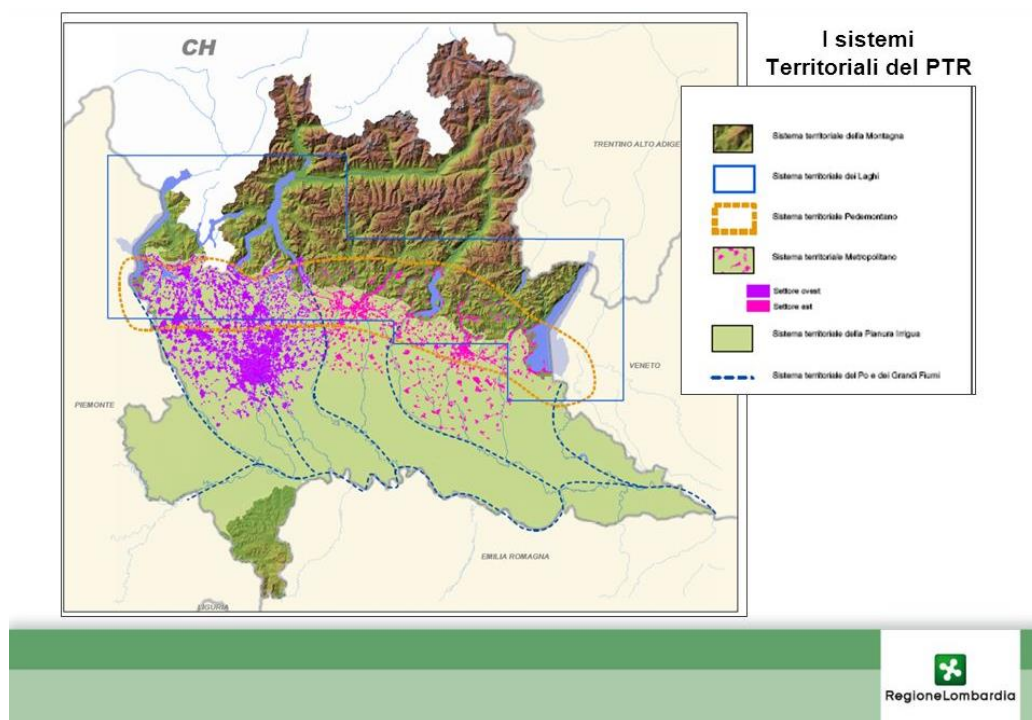


Figura 1 - Sistemi territoriali del Piano Territoriale Regionale. (Fonte: PTR - Documento di Piano, tavola 4, Regione Lombardia gennaio 2010)

*contenuti del PTRA possono avere efficacia diretta e cogente nei confronti dei comuni e delle province compresi nel relativo ambito.* Le finalità del PTRA sono pertanto quelle di specificare obiettivi e strategie di sviluppo e, in coerenza con essi, delineare uno scenario di riferimento strategico, quale guida di un'azione coordinata ed efficace di tutte le programmazioni territoriali dei soggetti coinvolti. Inoltre il PTRA si pone a garanzia di un'efficace sinergia tra le strategie di sviluppo economico, sociale e di salvaguardia della sostenibilità ambientale del territorio coinvolto, al fine di armonizzare politiche, programmi e progetti.

*Il PTRA è quindi uno strumento aggiuntivo e non sostitutivo della pianificazione territoriale,* attraverso il quale i comuni coinvolti, anche superando i limiti territoriali degli strumenti di pianificazione urbanistica, si danno delle strategie per assolvere al ruolo di centro per le interrelazioni con il territorio, regionale ed eventualmente internazionale. Si tratta dunque di uno strumento di pianificazione territoriale con valenza strategica di medio-lungo termine, condiviso con gli enti locali, flessibile ed aggiornabile.

E' importante segnalare che il PTRA Valli Alpine nel 2013, approvato il 10 marzo 2015 da Regione Lombardia, è stato individuato, attraverso la partecipazione ad un bando della DG Regio dell'UE, come una tra le quattro migliori *best practice* per l'approccio *multi-governance*.

Con l'aggiornamento 2014 del PTR, approvato con d.c.r. n. 557 del 09 dicembre 2014, è stata individuata la necessità di avviare un Piano Territoriale Regionale d'Area per l'ambito della «Franciacorta»<sup>1</sup> raccogliendo un'istanza del territorio, per dare vita ad un percorso condiviso di sviluppo socio-economico e di qualificazione del territorio che sappia valorizzare l'identità del "Sistema Franciacorta". Si tratta del quinto piano d'area promosso da Regione Lombardia in attuazione delle politiche e delle strategie regionali individuate dal PTR, come previsto dalla legge regionale 12/2005,

Obiettivo del piano è proporre soluzioni di sviluppo del territorio innovative, capaci di coniugare le esigenze di attrattività e di competitività dell'area con scenari di razionalizzazione nell'uso del territorio. Il PTRA propone la sperimentazione di una metodologia per il calcolo del consumo di suolo.

---

<sup>1</sup> D.G.R. di avvio n.3791 del 3/07/2015

I temi principali che saranno sviluppati nel PTRR Franciacorta sono:

- La ricerca di soluzioni innovative di organizzazione e razionalizzazione territoriale, capaci di coniugare le esigenze di attrattività e di competitività dell'area attraverso iniziative di rigenerazione urbana, di riuso dei contesti compromessi, di minimizzazione del consumo di suolo libero (prima sperimentazione delle disposizioni della L.R. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo);
- La valorizzazione delle identità e potenzialità locali in un contesto più ampio di area vasta, per elevare la qualità della vita dei residenti, agevolare il sistema economico e la competitività del territorio e riconoscere e rafforzare la vocazione turistica dell'area;
- Lo sviluppo e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, verificando da un lato la presenza nel sottosuolo di fonti geotermiche e dall'altro ricercando connessioni tra queste infrastrutture tecnologiche e il miglioramento della qualità edilizia degli edifici per uno sviluppo del territorio più armonioso;
- La valorizzazione delle produzioni agroalimentari di qualità, come strategia efficace per il conseguimento di molteplici obiettivi sia di carattere economico che socio-culturale;
- La configurazione di un sistema integrato di accessibilità e mobilità sostenibile tra trasporto pubblico e privato, come componente fondamentale di un'organizzazione territoriale di qualità, funzionale alla più efficiente accessibilità e mobilità sul territorio.

## 1.2 - L'iter partecipativo

Il 18 giugno 2013, i 18 Sindaci dei Comuni della Franciacorta, sulla base del perimetro dell'area identificata dal Decreto Ministeriale 1° settembre 1995 con il quale è stata riconosciuta la denominazione di origine controllata e garantita dei vini, hanno siglato l'Accordo di collaborazione, ovvero una forma snella di aggregazione tra i Comuni, necessaria per avere una rappresentanza con i partner pubblici e privati. Si tratta di un risultato storico, inedito per quest'area di 146.000 abitanti, condiviso dal 90% dei consiglieri comunali, che manifesta una volontà comune di guardare insieme nella stessa direzione per i prossimi 20 anni.

I Sindaci franciacortini venivano da un lungo periodo di collaborazione, iniziato nel 2007, con la nascita del progetto "Franciacorta Sostenibile". Dalla volontà di coordinare il monitoraggio ambientale dei Piani di Governo del Territorio, si è passati al ragionamento sullo sviluppo futuro dell'area secondo criteri di sostenibilità, nella consapevolezza della necessità di un'idea condivisa di sviluppo socio-economico e di una strategia comune che ne valorizzi l'identità.

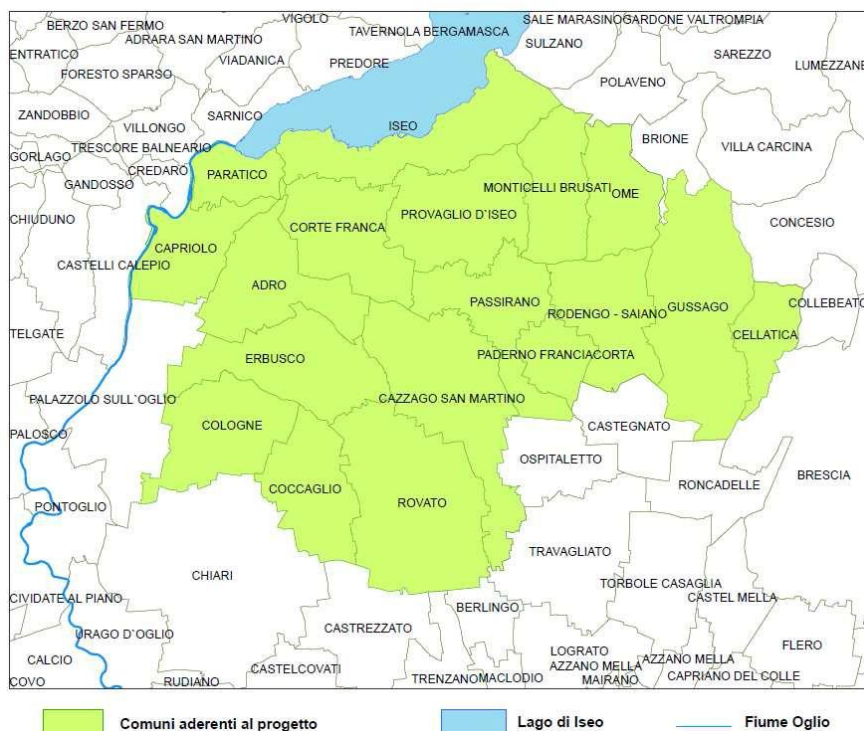


Figura 2 - Mappa dei comuni aderenti all'Accordo di collaborazione "Terra della Franciacorta"  
(Fonte: [www.terradellafranciacorta.it](http://www.terradellafranciacorta.it))

L'accordo tra i Comuni per costruire insieme il modello di sviluppo del territorio, prevede una nuova forma di aggregazione sovracomunale volta a riprogettare, in piena condivisione, il

territorio della Franciacorta con l'obiettivo di tutelarla e valorizzarne le peculiarità ad ogni livello, per uno sviluppo responsabile, coerente, sostenibile.

Un accordo senza precedenti che costituisce un modello virtuoso di eccellenza operativa per la Franciacorta e magari per altre aree simili in futuro. Con questo progetto si vuole andare oltre i campanilismi e i colori politici, per guardare nella stessa direzione per i prossimi 20 anni. Solo così sarà possibile ridisegnare la Franciacorta nel pieno rispetto del territorio e sulle reali esigenze della popolazione, preservandone le peculiarità e le vocazioni.

Il Piano ha come pilastri la valorizzazione dei beni culturali e ambientali del territorio come leva per la creazione di un'economia sostenibile, che connetta la Franciacorta con altri territori a livello nazionale e internazionale.

L'accordo di collaborazione costituisce oggi un tavolo di regia aperto al contributo dei privati, che traduca in progettualità e in capacità di attrarre investimenti le esperienze maturate in questi anni. I comuni hanno quindi deciso di avviare uno Studio di fattibilità per un Piano Strategico, sulla scorta di esperienze regionali analoghe (i Navigli lombardi, le Valli Alpine e la Valtellina).

Il Piano Strategico è un documento programmatico che disegna le tappe di sviluppo di un'area vasta, realizzato attraverso un metodo e un processo, la pianificazione strategica, finalizzati ad aggregare e coinvolgere tutta la comunità locale in una riflessione sul proprio futuro e sulle azioni e i progetti per realizzarlo.

Dopo una fase di consultazione con Regione Lombardia, lo strumento individuato per concretizzare l'idea di Piano Strategico sovra comunale è stato il Piano Territoriale Regionale d'Area (PTRA), ai sensi della L.R. 12/2015.

Alla luce della recente normativa sul riordino delle Province, il PTRA assume anche un ruolo prototipale per la sperimentazione di nuove forme di pianificazione di area vasta delle unioni di comuni, ai sensi del comma 4 dell'art. 1 della L. 56/2014.

Il 16 maggio 2014 i Sindaci, la Regione Lombardia e la Provincia di Brescia hanno quindi firmato un protocollo d'intesa per la stesura di uno studio preliminare del PTRA, da redigersi con il contributo dell'Università degli Studi di Brescia. Sulla scorta del protocollo, Regione Lombardia ha inserito nell'aggiornamento 2014 del Piano Territoriale Regionale (PTR) la previsione di un PTRA della Franciacorta, il quale si pone, come obiettivo primario:



*Elevare la qualità del territorio, risultante della qualità dei suoi prodotti e del modo di vivere dei suoi abitanti, al livello di qualità del brand che lo identifica nel mondo intero.*

Il PTRA focalizzerà le azioni su tre obiettivi:

- 1. Orientare lo sviluppo del territorio verso la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana/territoriale;*
- 2. Promuovere l'attrattività e la competitività territoriale;*
- 3. Sostenere un sistema integrato di servizi e mobilità sostenibile;<sup>1</sup>*

Il 29 gennaio 2015 Regione Lombardia ha incontrato sindaci e tecnici della Franciacorta per illustrare il percorso che porterà al PTRA e per condividere l'obiettivo e le sue declinazioni.

Il 18 febbraio 2015 i Sindaci dei Comuni di "Terra della Franciacorta" si sono incontrati a Rodengo Saiano, coordinati dal Presidente Leonardo Vizza e dal Prof. Maurizio Tira dell'Università degli Studi di Brescia, responsabile scientifico della redazione del documento. L'incontro è servito per raccogliere le istanze dei comuni relative alla proposta di Piano Territoriale Regionale d'Area e agli obiettivi precedentemente condivisi. Molti sindaci o loro delegati si sono espressi evidenziando interessanti osservazioni che si possono raggruppare in alcune aree tematiche:

#### CONSUMO DI SUOLO

I comuni sono consapevoli che il PTRA della Franciacorta sarà un primo esempio di determinazione dell'obiettivo locale di consumo di suolo, come previsto dalla L.R. 31/2014 per sub-ambiti territoriali omogenei. La regione dovrà infatti stabilire obiettivi diversificati per sub-aree regionali e la Franciacorta sarà certamente una di queste.

Con riferimento a questo tema, nel condividere l'obiettivo macroscopico di contenimento del consumo di nuovo suolo agricolo, i Sindaci hanno evidenziato la necessità di considerare la diversità delle destinazioni d'uso: per esempio vanno favorite (quindi consentite) le iniziative alberghiere e i completamenti per le necessità delle industrie di qualità già insediate. Allo stesso modo dovrebbero essere lasciati margini di azione ai comuni per le piccole trasformazioni che rispondono ad esigenze familiari, valutando inoltre gli interventi di riuso e

---

<sup>1</sup> Documento preliminare di piano, 1° Conferenza di valutazione, PTRA Franciacorta, Regione Lombardia, 12 Ottobre 2015.

riconversione del patrimonio edilizio esistente. È per altro emersa la necessità di scongiurare l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.

#### REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE

Condivisa è la volontà di lavorare per una qualità urbana diffusa, anche ponendo attenzione agli arredi urbani: parcheggi alberati, marciapiede delle giuste dimensioni, piste ciclabili sempre presenti. I Sindaci hanno inoltre evidenziato la centralità del tema delle mitigazioni degli interventi impattanti.

#### LIMITAZIONE O ESCLUSIONE DI ALCUNE DESTINAZIONI PARTICOLARMENTE IMPATTANTI

Diffusa è risultata la necessità di limitare o escludere dalla previsioni di trasformazione alcune destinazioni d'uso come cave, discariche e serre. Si vorrebbe inoltre arrivare ad una programmazione comune di centri sportivi, poli produttivi e media distribuzione, per non moltiplicare le realizzazioni. È inoltre emersa la necessità di avviare un confronto con la Soprintendenza per concertare le regole per il paesaggio e garantire omogeneità dei criteri di valutazione.

Il 10 Marzo 2015, durante un secondo incontro dei sindaci presso il Comune di Cellatica, è stata discussa la documentazione prodotta fino a quel momento, accompagnata da alcune proposte che potrebbero essere inserite nella redazione del PTR:

- Possibili opzioni per il target del consumo di suolo;
- Identificazione delle aree di degrado;
- Proposte per la rigenerazione del tessuto residenziale;
- Perequazione territoriale ed ambiti di trasformazione "a confine";
- Osservazione per le FER;
- Tutela del Paesaggio

### 1.3 - Il perimetro di applicazione del PTR

La decisione di operare con uno strumento di pianificazione di area vasta intermedio rispetto a regione, provincia e comuni richiede l'individuazione dei criteri per identificare l'area. Tale individuazione deve tenere conto sia dei caratteri identitari dei luoghi, che determinano nella comunità insediata e nelle amministrazioni pubbliche il riconoscimento del territorio denominato Franciacorta, che le possibilità di porsi quale livello intermedio di programmazione territoriale.

La connotazione del territorio è certamente legata alla produzione del vino, coltivazione storica oggi riconosciuta a livello internazionale, ma ciò non esclude altri caratteri identificativi del territorio in quanto tale, legati all'evoluzione storica e alle sue caratteristiche geomorfologiche. La necessità di individuare dei criteri di perimetrazione si confronta inevitabilmente con il modo più diretto e semplice di identificare la Franciacorta rispetto al territorio circostante, quale area corrispondente alla Denominazione d'Origine Controllata e Garantita (DOCG) per il vino. Diversamente da quanto avviene in altri luoghi, ove la qualità del territorio si impone per se stessa, in Franciacorta la qualità della produzione vitivinicola è in un certo senso l'occasione per adeguare il livello di qualità del territorio a quello del brand che lo identifica.

Per questo può essere utile valutare anche altri criteri di omogeneità dell'ambito soggetto a PTR:

#### IL PERIMETRO STORICO

La definizione storica dei primi limiti della Franciacorta fa riferimento allo "Statuto" del Doge Francesco Foscari del 1429. Esso individuava le "quadre"<sup>1</sup>, includendo in Franciacorta gli odierni comuni di Brione, Capriolo, Castegnato, Cazzago S. Martino, Cellatica, Coccaglio, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Monticelli Brusati, Ome, Paderno Franciacorta, Passirano, Polaveno, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato.

Questo perimetro non tiene ovviamente conto dell'attuale conformazione del territorio, che ha modificato le relazioni interne tra i comuni contermini, ha instaurato

---

<sup>1</sup> Circostrizioni amministrative di vari comuni governati da un Vicario

protocolli di collaborazione che coinvolgono taluni ed escludono altri, la realizzazione di infrastrutture che ha necessariamente determinato delle barriere, ecc.

## GLI USI DEL SUOLO

La possibilità di utilizzare come criterio una soglia sulla superficie a vigneto (non necessariamente DOCG) presente all'interno di ciascun comune, mette in campo numerose problematiche riguardanti:

- La fonte da utilizzare per la misurazione delle superfici (SIARL<sup>1</sup>e DUSAF<sup>2</sup>, per esempio, non danno informazioni univoche ed hanno soglie temporali diverse di aggiornamento);
- L'estensione del perimetro in direzione est-ovest: il numero di comuni con questo tipo di coltura è molto significativo, in quanto molto diffuso nelle zone pedemontane;
- La difficoltà di paragonare comuni con diverse densità di superfici dedicate alla coltura del vigneto rispetto all'area comunale: la misura può portare a considerazioni molto diverse, a seconda che il dato venga normalizzato rispetto alla superficie comunale o al numero di abitanti;
- Le diverse risultanze ottenute considerando il vigneto tout court oppure la percentuale di uva con denominazioni particolari.

## LA GEOMORFOLOGIA

Un criterio interessante è pure quello geomorfologico. Esso permetterebbe di individuare i comuni della Franciacorta secondo due condizioni:

- La presenza all'interno del comune di anfiteatri morenici recenti, ovvero del cordone morenico presente a sud del lago d'Iseo;
- La presenza, all'interno del comune, del limite dell'area di pianura (definita come "margine dei rilievi pre-quadernari emergenti nettamente sulla pianura" dalla Carta Geomorfologia della Pianura Padana) sotto forma di un arco che individui un unico versante a sud del lago d'Iseo.

---

<sup>1</sup> Sistema Informativo Agricoltura Regione Lombardia. Fonte ERSAF, Regione Lombardia.

<sup>2</sup> Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali. Fonte ERSAF, Regione Lombardia.

Tenendo conto delle caratteristiche territoriali sopracitate, si è proceduto con la seguente classificazione:

**ZONA CORE** – Costituita dai comuni appartenenti ai territori della Denominazione di Origine Controllata e Garantita (*DOCG*) del Franciacorta, cuore del PTR. Questi 18 comuni sono: Adro, Capriolo, Cazzago S. Martino, Cellatica, Cologne, Coccaglio, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Ome, Paderno Franciacorta, Paratico, Passirano, Provaglio d’Iseo, Rodengo Saiano e Rovato.

**ZONA BUFFER** – Costituita dai comuni circostanti che formano una *zona “filtro”* attorno i precedenti: Palazzolo sull’Oglio, Ospitaletto, Castegnato, Collebeato, Concesio, Villa Carcina, Brione, Polaveno, Sulzano.

La perimetrazione definitiva del PTR Franciacorta sui 27 Comuni (CORE e BUFFER) è avvenuta in considerazione della natura strategica del piano, che si caratterizza per un approccio di area vasta e intersettoriale, attinente i temi della rigenerazione urbana, della mobilità, della valorizzazione turistica e paesaggistico-ambientale; per la natura di tali politiche, lo stesso non può fondarsi esclusivamente sul perimetro del DOCG, che sappiamo non coincide con i limiti amministrativi e spesso taglia trasversalmente lo stesso territorio comunale. L’approccio di un piano di area vasta, deve necessariamente, essere di più ampio respiro, sapendo differenziare al proprio interno politiche di coerenza e/o di indirizzi in relazione alle connotazioni territoriali esistenti.

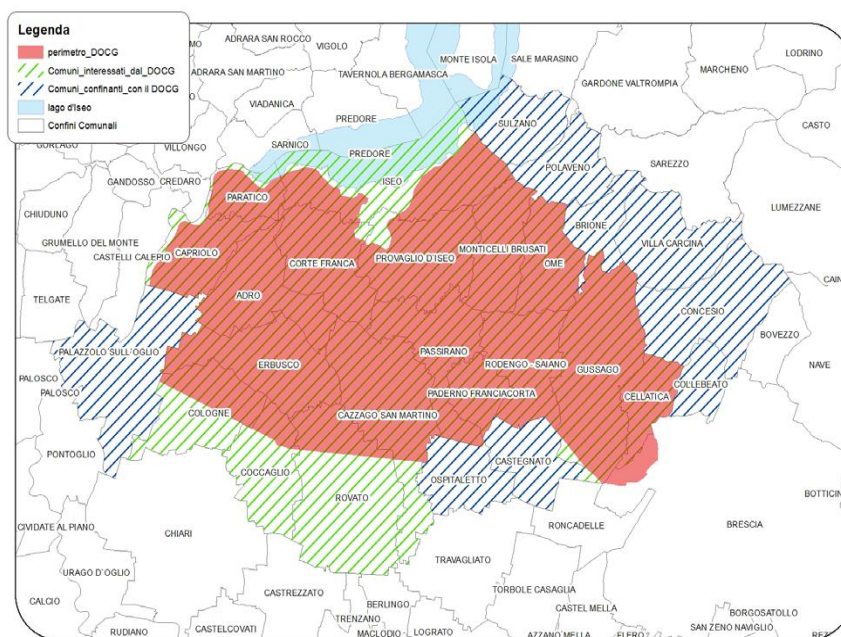


Figura 3 - Mappa delle Franciacorta con indicati comuni della zona CORE e i comuni della zona BUFFER. (Fonte: Documento preliminare di piano, 1° conferenza di valutazione,

Comune	Popolazione residente 2014	Superficie comunale 2014 (kmq)
ADRO	7.097	14,29
BRIONE	720	6,90
CAPRIOLO	9.433	10,60
CASTEGNATO	8.317	9,21
CAZZAGO SAN MARTINO	10.967	22,34
CELLATICA	4.999	6,55
COCCAGLIO	8.772	12,05
COLLEBEATO	4.692	5,27
COLOGNE	7.653	13,79
CONCESIO	15.442	19,08
CORTE FRANCA	7.220	13,97
ERBUSCO	8.660	16,24
GUSSAGO	16.786	25,09
ISEO	9.202	28,42
MONTICELLI BRUSATI	4.532	10,89
OME	3.196	9,85
OSPITALETTO	14.362	9,29
PADERNO FRANCIACORTA	3.763	5,61
PALAZZOLO SULL'OGLIO	20.088	23,04
PARATICO	4.666	6,18
PASSIRANO	7.141	13,39
POLAVENO	2.592	9,20
PROVAGLIO D'ISEO	7.320	16,16
RODENGO SAIANO	9.465	12,86
ROVATO	19.218	26,09
SULZANO	1.954	10,44
VILLA CARCINA	10.983	14,22
<b>TOTALE</b>	<b>229.240</b>	<b>371,02</b>
<i>Fonte: Istat</i>		
	18 Comuni zona core	
	9 Comuni zona buffer	

Tabella 1 - Elenco dei comuni del perimetro definito dal PTR A Franciacorta con indicata rispettiva popolazione residente ed estensione territoriale. (Elaborazione su dati Istat, anno 2014)

## 2 - QUADRO CONOSCITIVO DELLA FRANCIACORTA

### 2.1 - Inquadramento

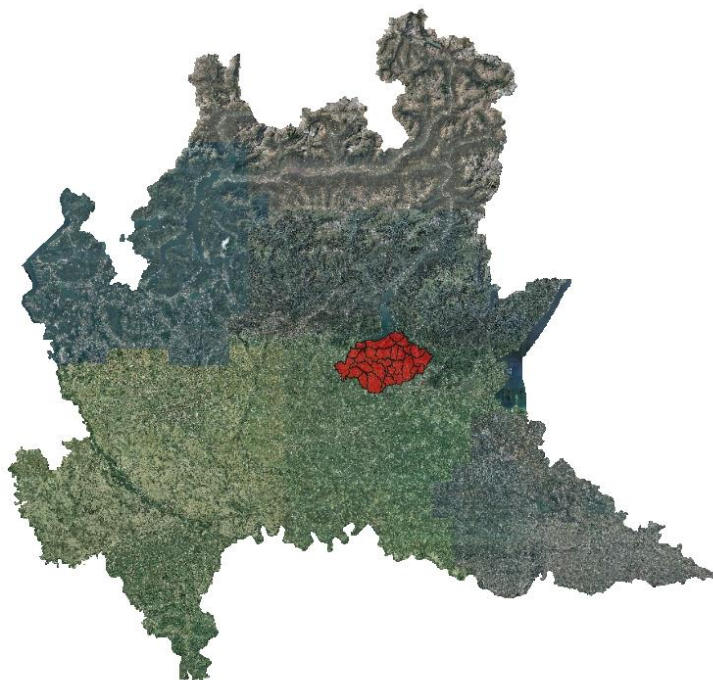


Figura 4 – Mappa della Lombardia con indicati in rosso i comuni interessati dal PTRR Franciacorta. (Elaborazione su dati Geoportale)

### ETIMOLOGIA

Il termine Franciacorta deriva da “*curtes francae*”, le piccole comunità di monaci benedettini che dall’Alto Medioevo iniziarono a stabilirsi nella zona collinare nei pressi del Lago d’Iseo. Queste comunità agivano in modo particolare: erano infatti esentate dal pagamento dei dazi sul trasporto e sul commercio delle loro merci ai signori e al vescovo e si impegnavano in cambio di questo trattamento a bonificare dei territori e ad istruire i contadini nella coltivazione dei campi. Queste comunità di monaci erano cioè corti franche<sup>1</sup>. I monaci si occupavano dei campi dissodando il terreno, scavando canali di scolo delle acque, curando l’irrigazione di paludi lacustri e fluviali. Essi si impegnavano anche a disboscare alcune aree e a rendere i terreni fertili, producendo grano e frutta. Il toponimo comparve per la prima volta nell’ottavo libro degli Annali del Comune di Brescia dell’anno 1277, e venne usato per l’area compresa tra i fiumi Oglio e Mella a sud del lago d’Iseo. Il termine indicava in questo caso la

---

<sup>1</sup> [www.guidesirmione.com](http://www.guidesirmione.com)

zona a ovest di Brescia con i comuni di Urago, Cellatica, Gussago, Sale, Ronco e Rodengo, obbligati a pagare un contributo per la riparazione del ponte della Mandolossa. I confini dell'area furono successivamente fissati con un atto dal Doge di Venezia Francesco Foscari, nel 1429, mentre la zona era sotto il controllo della Repubblica di Venezia.

Altri studiosi, per capire l'origine del nome, si collegano a Carlo Magno, che conquistò Brescia nel 774 e che aveva posto l'accampamento a Rodengo Saiano ma, volendo festeggiare a Parigi la festa di San Dionigi, disse: "Questa terra è una piccola Francia". Ordinò quindi che questo fosse il nome dato a quelle campagne.

Una leggenda collega invece il toponimo all'insurrezione popolare del 1265 contro Carlo d'Angiò che diede luogo a una breve dominazione francese nell'area.

## TERRITORIO

La Franciacorta è caratterizzata da due zone ben distinte: la collinosa e la morenica; essa si estende ad occidente della città di Brescia delimitata a Est e Ovest dai fiumi Mella e Oglio, avendo a Nord le colline di Brione, Polaveno, Monticelli Brusati e il Lago d'Iseo e verso Sud l'alta pianura padana superiore<sup>1</sup>. L'estensione della sua superficie è di circa 370 Kmq. Comprende i comuni di: Adro, Brione, Capriolo, Castegnato, Cazzago S. Martino, Cellatica, Collebeato, Cologne, Coccaglio, Concesio, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Ome, Ospitaletto, Paderno Franciacorta, Palazzolo sull'Oglio, Paratico, Passirano, Polaveno, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato, Sulzano, Villa Carcina.

Se si osserva la Franciacorta dall'alto, essa è formata da un doppio anfiteatro morenico creatosi nel corso delle ultime glaciazioni grazie a un grande ghiacciaio che, disceso dalla Val Camonica, scavò il bacino del lago d'Iseo spingendo le proprie morene formando gli attuali cordoni collinari. Da epoche remote, la vite era presente su queste colline, avendo riscontrato rinvenimenti di vinaccioli dell'epoca preistorica, avvalorate da testimonianze di autori classici come Columella, Plinio e Virgilio. Studiando l'idrografia di questa zona si riscontrano tre torrenti che scendono dal pedemonte: il Gandovere, che da Brione, passa attraverso Ome, raggiunge l'alta pianura a Castegnato; più a oriente, vi è il torrente Canale, che scende dalla Val Cristò, e affluisce al Gandovere nella zona di Castel Mella; verso occidente il torrente Livorna, che nasce in val Gaina, attraversa la zona di Monticelli Brusati e percorre la Valle di

---

<sup>1</sup> Anderson B., Franciacorta, Giorgio Mondadori, 1999, p. 12



Pizzarotta, per lambire la propaggine occidentale del monte Valenzano, dove il torrente scorre a fianco della statale, fino a congiungersi con la roggia Mandolossa.

Il territorio, dalla morfologia ondulata a seguito delle diverse fasi del modellamento glaciale è caratterizzato dalla presenza di terreni di origine alluvionale e morenica, ricchi di calcare, ideali per la coltivazione e la crescita della vite. La singolare conformazione del territorio si unisce ad un microclima con temperature gradevoli grazie all'influsso della conca Sebina e una moderata escursione termica, una buona insolazione e piovosità piuttosto uniforme.

Il cordone morenico è caratterizzato da terreni poveri di acqua e privi di un robusto sistema di irrigazione, sfavorevoli alle colture che richiedono notevoli quantitativi d'acqua, come ad esempio il mais, ma estremamente adatto alla coltivazione della vite.

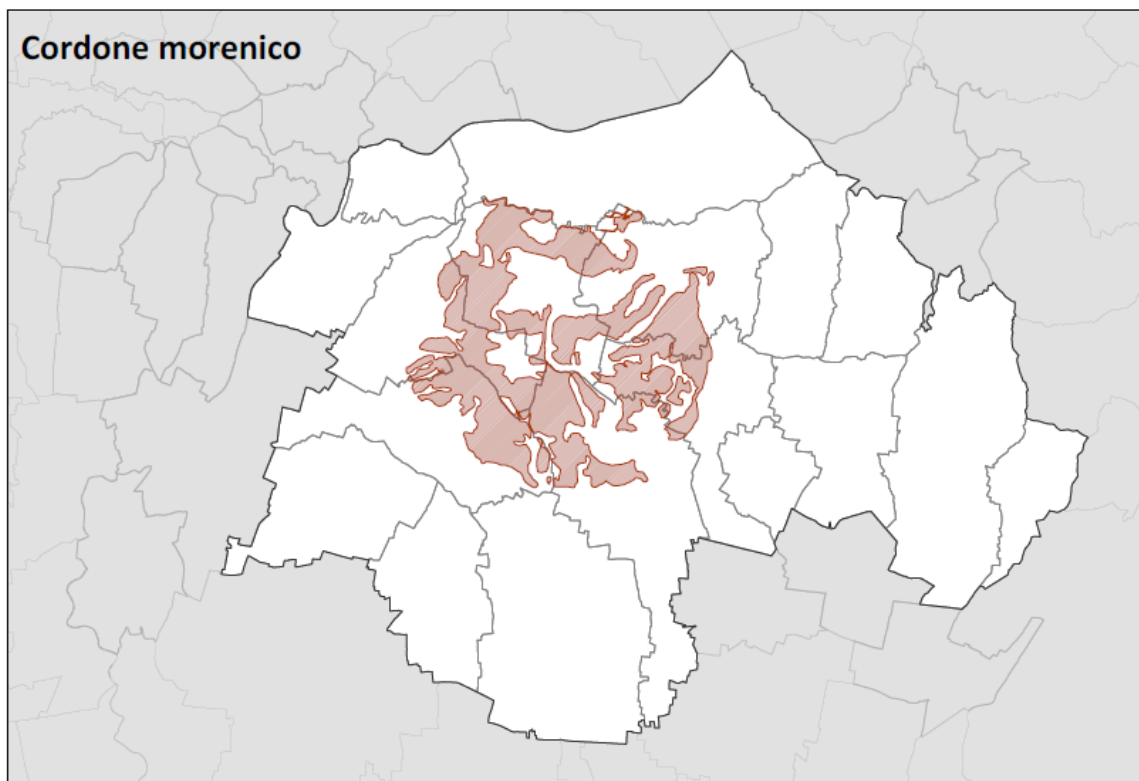


Figura 5 - Mappa della Franciacorta con indicate in rosso l'anfiteatro morenico formatosi durante le glaciazioni

Tra le particolarità di questo territorio vi è la zona delle torbiere (Torbiere del Sebino)<sup>1</sup> situata a sud del lago di Iseo, questa contribuisce a mantenere il clima umido nella zona. Quest'area era appunto adibita all'estrazione della torba fino agli anni '60 e '70.

---

<sup>1</sup> Riserva Naturale "Torbiere del Sebino" IT 2070020 SIC/ZPS, dichiarata Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) dall'Unione Europea

## IL PAESAGGIO DEI VIGNETI

La Franciacorta è storicamente stata una terra di vigneti ma l'estensione delle coltivazioni era decisamente modesta se confrontata all'attuale diffusione. Le aree di produzione, per un consumo prevalentemente locale erano distribuite "a macchia di leopardo" lungo i contrafforti morenici e prealpini aventi le caratteristiche adeguate per ospitare la vite.

Una prima fase di impianto risale agli anni 1960-'70. Di quell'epoca rimangono i segni negli ultimi impianti a pergola, in netta contrazione, perché le performance qualitative di queste vigne non risultano più adeguate agli attuali obiettivi qualitativi.

La seconda fase di impianto è stata realizzata tra la metà degli anni '70 e la metà degli anni '80, quando le scelte furono guidate da nuove esigenze di meccanizzazione del lavoro in campo, che portarono a forme di coltivazione a spalliera alta, quali il Sylvoz o il Casarsa, poi modificato in Miotto. Ancora oggi esiste una piccola parte di vigneti impiantati con questi sistemi, e la produzione è stata ricondotta ai criteri di qualità richiesti oggi, con pratiche colturali attente ed evolute.

La terza fase di costituzione del vigneto si colloca intorno agli anni '90. In quel periodo si operò un deciso spostamento verso impianti più fitti, con un numero di ceppi/ettaro compreso tra 4.000-6.000, con viti a ridotto sviluppo vegetativo, a spalliera bassa e sviluppo ascendente, come il Guyot e il Cordone speronato, e contenuta produzione per ceppo.

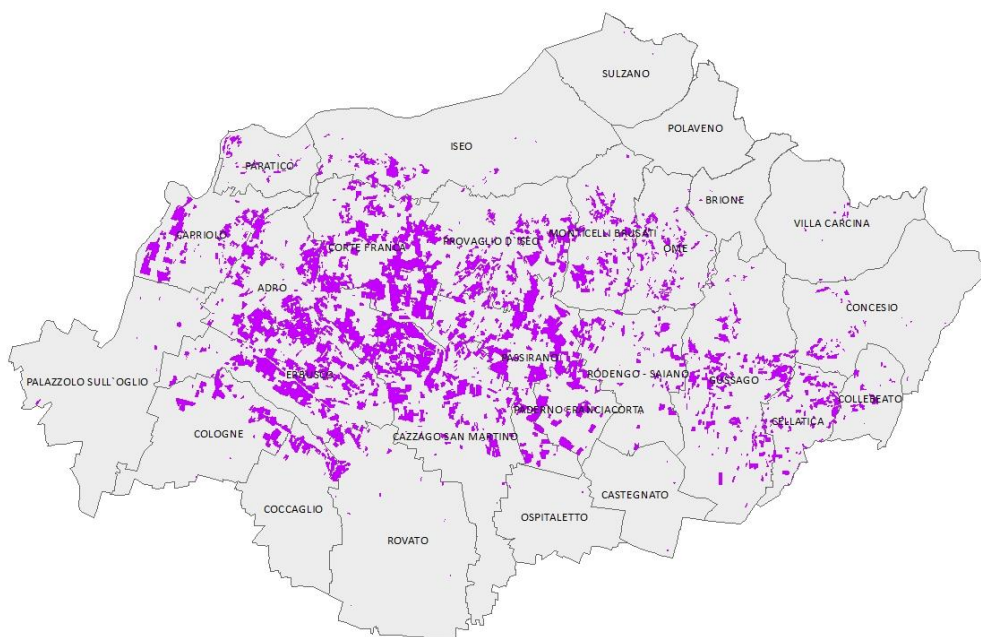


Figura 6 - Rappresentazione grafica della diffusione dei vigneti sul territorio dei 27 comuni. (Elaborazione su dati DUSAF 4.0)

Attraverso un'ideale sovrapposizione delle immagini è possibile notare come i vigneti siano particolarmente diffusi e concentrati nella zona del cordone morenico.

## 2.2 - Il sistema socio-economico

Nel 2014 in Franciacorta risiedono 229.240 abitanti, dato che rappresenta il 18% della popolazione provinciale (circa 1.265.000 abitanti). La popolazione della zona CORE (173.128 abitanti) è simile ai residenti del comune capoluogo - Brescia (188.803, anno 2012) La proporzione con il dato provinciale risulta pressoché costante nell'arco dell'ultimo decennio e, più in generale, da un'analisi della serie storica di lungo periodo, si riscontra una dinamica di costante incremento sia nell'ambito provinciale sia a livello regionale. Considerando un periodo temporale di medio termine (1981-2014), la popolazione dei comuni di cui al PTRÀ è cresciuta complessivamente del 41%, valore ben superiore al valore regionale (12%) e provinciale (24%).

Nell'ambito territoriale del PTRÀ i residenti stranieri al 2014 sono circa 26.740.

Per quanto riguarda il saldo naturale e quello migratorio si osserva che la zona oggetto di studio presenta un saldo migratorio altalenante ma sempre molto superiore a quello naturale, tuttavia si può notare un trend in diminuzione.

### OCCUPAZIONE

Nel 2011 gli occupati del territorio oggetto di PTRÀ rappresentano il 18% di quelli della provincia di Brescia (circa 530.000). Il tasso di occupazione<sup>1</sup>, al 2011 (ultimo dato disponibile), dei comuni PTRÀ risulta essere del 66%, in linea con quello provinciale (65%) e poco inferiore a quello regionale (70%). Gli scostamenti maggiori (in positivo) si riscontrano principalmente nella fascia a contatto con la provincia di Bergamo e a sud, in corrispondenza delle più importanti linee di collegamento all'interno del territorio oggetto di indagine, lungo i cui assi, nel tempo, si sono localizzate gran parte delle attività produttive e commerciali di medie e grandi dimensioni.

Si nota una forte preponderanza della componente industriale tra le attività economiche nelle quali i residenti sono impiegati e un coinvolgimento molto limitato nelle attività agricole, contrariamente a quanto la vocazione vitivinicola della Franciacorta potrebbe far pensare.

### DINAMICHE ATTUALI

---

<sup>1</sup> Rappresenta l'incidenza % degli occupati sulla popolazione attiva

Rispetto ad un passato anche recente, cresce nel vissuto della popolazione italiana la percezione della loro presenza come un evento ormai “fisiologico”, connaturale alla nostra società. Le occasioni quotidiane di incontro nei luoghi di lavoro, nel tempo libero, nelle varie occasioni che animano le comunità contribuiscono a svolgere l’importante funzione di agevolare e moltiplicare le opportunità di conoscenza, di reciproca accettazione, di dialogo, di relazioni interpersonali più significative.

Il territorio della Franciacorta si allinea agli altri territori contermini per quanto attiene al costante incremento della propria popolazione ma si differenzia per la tipologia di del processo: minor crescita percentuale degli stranieri e di contro una maggiore per gli italiani. Può ritenersi verosimile l’ipotesi che la Franciacorta sia diventata progressivamente un contesto di pregio, cioè più agevolmente accessibile a chi per ora ha maggiori opportunità economiche.

Ipotesi di costante aumento della popolazione giovanile italiana per l’effetto combinato della migrazione domestica e della relativa natalità.

Forme di aggregazione interpersonale:

- Crescono le famiglie unipersonali costituite da single in prima o seconda scelta;
- I divorzi/separazioni sono cresciuti in maniera esponenziale;
- La convivenza, seppur non specificamente documentata, sta diventando un vero ed autonomo modello di relazione;
- Tendenza a privilegiare la procreazione di un solo figlio.

La pur consistente presenza di immigrati con modelli famigliari più propensi alla procreazione non ha sostanzialmente modificato lo scenario complessivo che si può così sintetizzare:

- Scarsa propensione alla filiazione;
- Crescita demografica di carattere riproduttivo e non espansivo;
- Stabilizzazione paritaria delle famiglie con e senza figli.

## 2.3 - Il sistema produttivo<sup>1</sup>

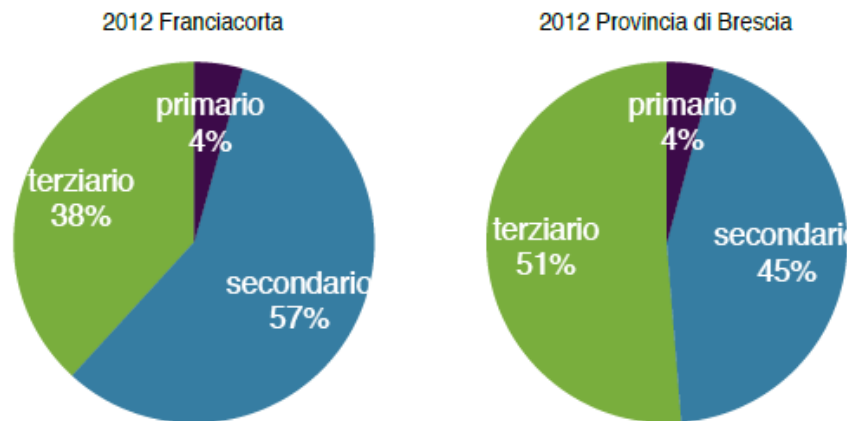


Grafico 1 - Occupazione della popolazione nei tre settori principali. Confronto tra Franciacorta e Provincia di Brescia, anno 2012.

Risulta evidente il peso predominante del settore secondario (primo con un numero impiegati pari a 38.854) e terziario (con un numero impiegati pari a 25.858) rispetto al primario (con un numero impiegati pari a 2.941). Confrontando con l'intera Provincia di Brescia il dato percentuale del settore primario resta invariato (numero impiegati pari a 20.792), mentre il settore secondario (numero impiegati pari a 220.375) cede al terziario (numero impiegati pari a 253.999).

*Il numero di impiegati nel settore manifatturiero è predominante in tutti i comuni della Franciacorta ad eccezione di Iseo, per il suo carattere eminentemente turistico e Rovato, dove i settori dominanti (manifatturiero, edilizio, commercio) si equivalgono.*

Il dato relativo agli attivi denota una forte prevalenza del settore manifatturiero rispetto agli altri: ad esempio Adro 46%, Castegnato 47%, Cazzago San Martino 49%, Cellatica 61%, Cologno 61%, Corte Franca 49%, Monticelli Brusati 56%, Paderno Franciacorta 53%, Passirano 56%, Rodengo Saiano 60%.

I dati aggiornati al 2014 relativi al settore produttivo nel suo complesso indicano la presenza di 56.965 addetti, in leggera flessione (-1,85%) rispetto al 2013 (58.015 unità): in entrambi i casi il settore preponderante è il secondario (56,2% nel 2014 e 55,6% nel 2013), segue il settore terziario (39,6% nel 2014 e 41,6% nel 2013) e con incidenza meno significativa il primario (4,2% nel 2014 e 2,8% nel 2013).

---

<sup>1</sup> I dati riportati per il sistema produttivo sono riferiti ai 18 comuni della zona CORE della Franciacorta.

Le sedi di attività produttive sono diminuite di 64 unità tra il 2013 (14.072) ed il 2014 (14.008). In particolare sono diminuite di 20 unità nel settore primario, di 79 nel settore secondario e sono incrementate di 35 nel terziario.

## IL SETTORE PRIMARIO

Il sistema produttivo legato al settore primario nell'ambito del PTR A Franciacorta si articola localmente sulla base delle invarianti territoriali, quali la conformazione del territorio (alta pianura, rilievi collinari di diversa orogenesi) e la disponibilità o l'assenza di risorse ambientali (come l'acqua). Altri fattori non trascurabili risultano essere la conformazione del tessuto antropizzato e la capacità imprenditoriale di settore.

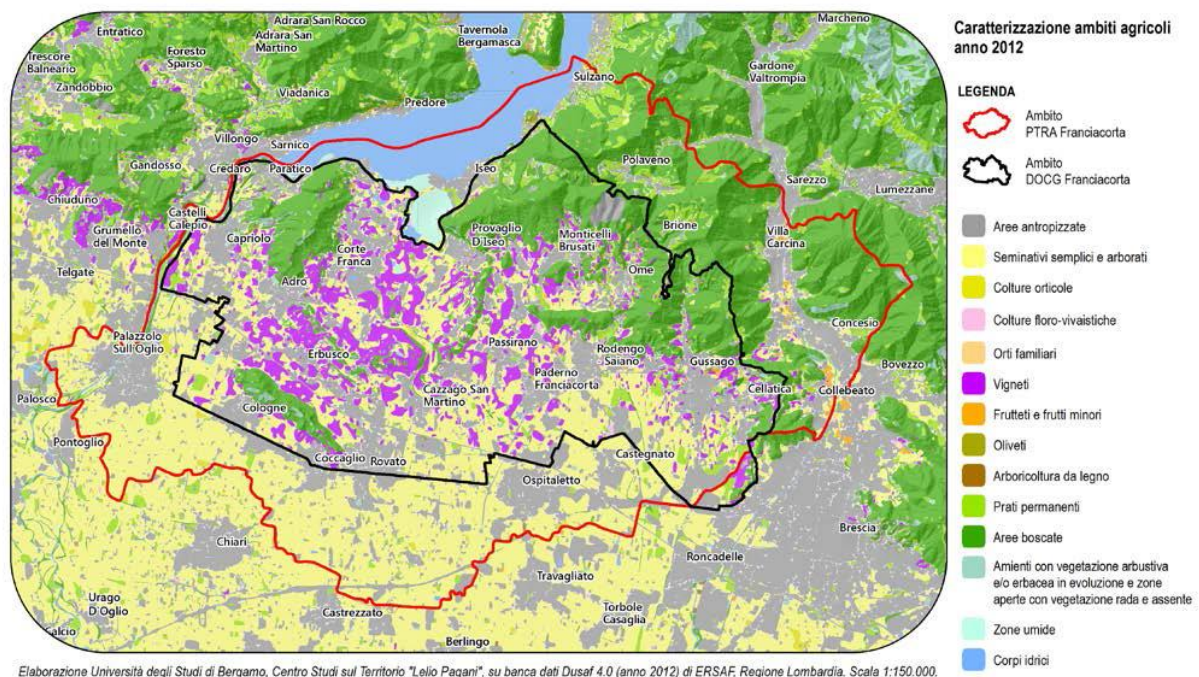


Figura 7 – Caratterizzazione degli ambiti agricoli della Franciacorta. Elaborazione Università degli Studi di Bergamo, Centro Studi "Lelio Pagani", su banca dati DUSAF 4.0, ERSAF, Regione Lombardia, Scala 1:150000

Sebbene nel territorio del PTR A oltre il 60% dell'area agricola sia a seminativo semplice, la coltura che più di ogni altra caratterizza l'ambito geografico della Franciacorta, tanto da assumere un carattere identitario, è il *vigneto*. Questa coltivazione permanente di pregio, oggi diffusa tra il cordone morenico sub-lacuale e l'area collinare posta più a est, in termini quantitativi si estende su oltre il 20% dell'area agricola, ed è funzionale alla produzione delle uve per i vini locali, tra cui eccelle il Franciacorta DOCG, la cui denominazione definisce il vino, il metodo di produzione e il territorio.

Il settore vitivinicolo tuttavia, nonostante mantenga una grande valenza identitaria sostenuta da politiche di marketing territoriale, non è il settore economico prevalente, pesando il 2% del PIL provinciale. Storicamente la coltivazione della vigna era meno diffusa sul territorio e si concentrava nei pressi dei centri di Cellatica, Gussago e Collebeato. Oggigiorno quei territori sono prevalentemente antropizzati e la vigna si è diffusa ad ovest, andando ad insediarsi su quei terreni interni al cordone morenico sub lacuale poveri di acqua e privi di un robusto sistema di irrigazione, sfavorevoli alle colture che richiedono notevoli quantitativi d'acqua, come ad esempio il mais.

Altra tipologia di coltura da segnalare per l'ambito collinare è quella dell'*olivo*, per il quale non si riscontrano particolari margini di crescita, oltre a quella degli *alberi da frutta*, concentrate perlopiù nei pressi dello sbocco vallivo della Val Trompia.

L'ambito del PTRÀ sul fronte lacuale include la frazione di Clusane (comune di Iseo) che dà il nome a un riconosciuto prodotto ittico locale, ovvero la Tinca di Clusane.

La zona pianeggiante esterna all'ambito della DOCG Franciacorta, posta perlopiù a sud dell'autostrada A4 è caratterizzata da un modello di agricoltura professionale, che privilegia il processo rispetto al prodotto. Le produzioni caratteristiche del territorio sono legate alla *zootecnia* (bovini e suini) e alle connesse colture seminate per l'approvvigionamento del fabbisogno zootecnico. Da segnalare nell'ambito di pianura la presenza di aziende dedite all'*orticoltura* per la produzione di prodotti di IV gamma, ovvero prodotti lavati, porzionati e pronti per il consumo.

Le zone periurbane caratterizzate dalla convivenza tra agricoltura e produzione industriale, esprimono dimensioni aziendali mediamente piccole. Il modello di agricoltura adottato in questi casi è più attento al prodotto e alla sua commercializzazione, privilegiando produzioni specialistiche, tra cui spiccano quelle arboree e florovivaistiche per le quali la provincia di Brescia, almeno nella produzione di piante di appartamento, eccelle a livello nazionale.

## IL SETTORE SECONDARIO

Il settore secondario è caratterizzato da una crescita significativa degli addetti + 0,67% nel 2010, +0,74% nel 2011, perdita significativa -1,74% nel 2012. Il saldo 2009-2012 è negativo e pari a -0.34%. Il sistema industriale costituisce la connotazione saliente della Provincia, e della Franciacorta sia per ciò che concerne le prospettive di sviluppo, sia per l'importanza delle



vestigia del passato. Nel bene e nel male, il sistema industriale bresciano porta ancora molte delle conseguenze del fatto di essere uno dei più vecchi del Paese: da un lato vi è una cultura “del produrre” ed un rispetto delle esigenze d’impresa che portano a considerare il reperimento delle risorse necessarie per competere come un’esigenza prioritaria anche nei confronti di altri bisogni, più specificatamente “privati”; dall’altro *bisogna riconoscere un grave sbilanciamento tra le tecnologie mature tutte presenti e ai vertici dell’apprezzamento internazionale e quelle più recenti, o addirittura nuove, che invece spesso mancano o comunque non sono adeguatamente sviluppate.*

L’Associazione Industriale Bresciana, la più antica associazione industriale d’Italia, copre i seguenti settori: Abbigliamento; Alimentari; Carta e Stampa; Materiali da Costruzione; Metallurgia e Siderurgia; Tessili; Chimici; Servizi; Macchine; Rubinetteria; Posateria; Meccanica Varia.

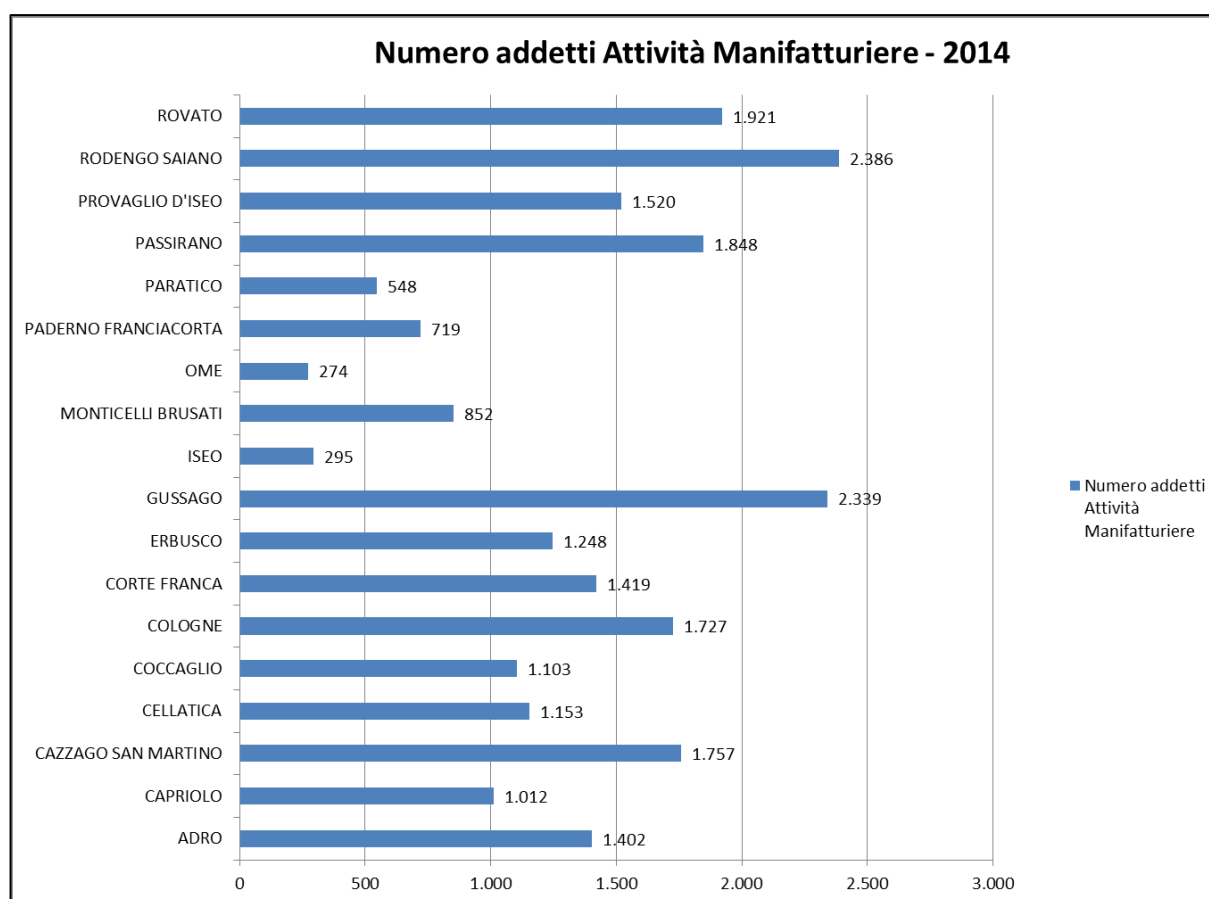


Grafico 2 - Addetti attività manifatturiere comune per comune. (Elaborazione su dati Istat, anno 2014)

Le attività manifatturiere con 23523 addetti su 56965 di addetti totali, costituiscono il primo bacino occupazionale della Franciacorta dell’anno 2014. Di seguito si riporta il dettaglio comunale per l’anno 2014:

## IL SETTORE TERZIARIO

Il settore terziario è caratterizzato da una crescita significativa degli addetti +2,8% nel 2010, +4.4% nel 2011, perdita significativa -5% nel 2012. Il saldo 2009-2012 è positivo e pari a + 1.92%. Il numero di impiegati nel settore del commercio nei vari comuni varia dall'8-10%, tra gli altri Adro, Ome, Provaglio, e i 20%-23% di Rovato ed Erbusco dovuti alla presenza di un centro commerciale. Il numero di impiegati nel settore dei servizi alle attività di alloggio e ristorazione si attesta generalmente attorno al 5-8% degli impiegati totali nei singoli paesi ad eccezione di Iseo dove tocca il 30% degli impiegati.

## COMMERCIO

I dati strutturali degli esercizi commerciali in Franciacorta e in Provincia di Brescia mostrano la segmentazione del commercio al dettaglio in esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita. Si rivela un sostanziale equilibrio tra esercizi di vicinato e medie strutture di vendita: i dati reciproci mantengono un rapporto sommariamente costante nel passaggio dallo studio sul territorio Franciacortino al dato medio provinciale. Viceversa, risulta evidente il notevole incremento, rispetto al dato medio provinciale, del dato relativo alle grandi strutture di vendita in Franciacorta. Si segnala la presenza, entro il territorio della Franciacorta, di 6 Distretti Urbani del Commercio.

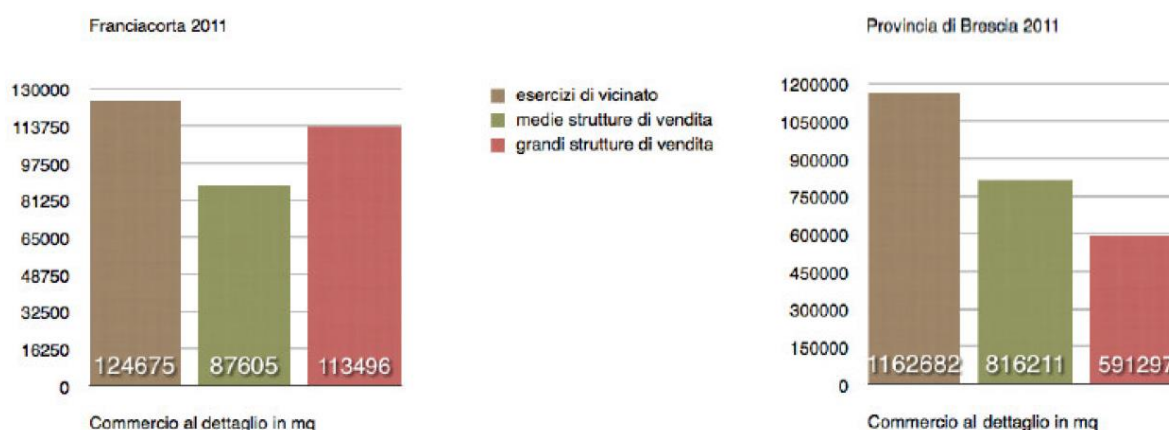


Grafico 3 - Dimensioni degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita a confronto. A destra i dati della provincia di Brescia e sinistra i dati della Franciacorta (20 comuni) per il 2011 (Fonte: Regione Lombardia. Direzione Commercio, Fiere e Mercati. Osservatorio regionale del commercio, 2011)

## 2.4 - La mobilità

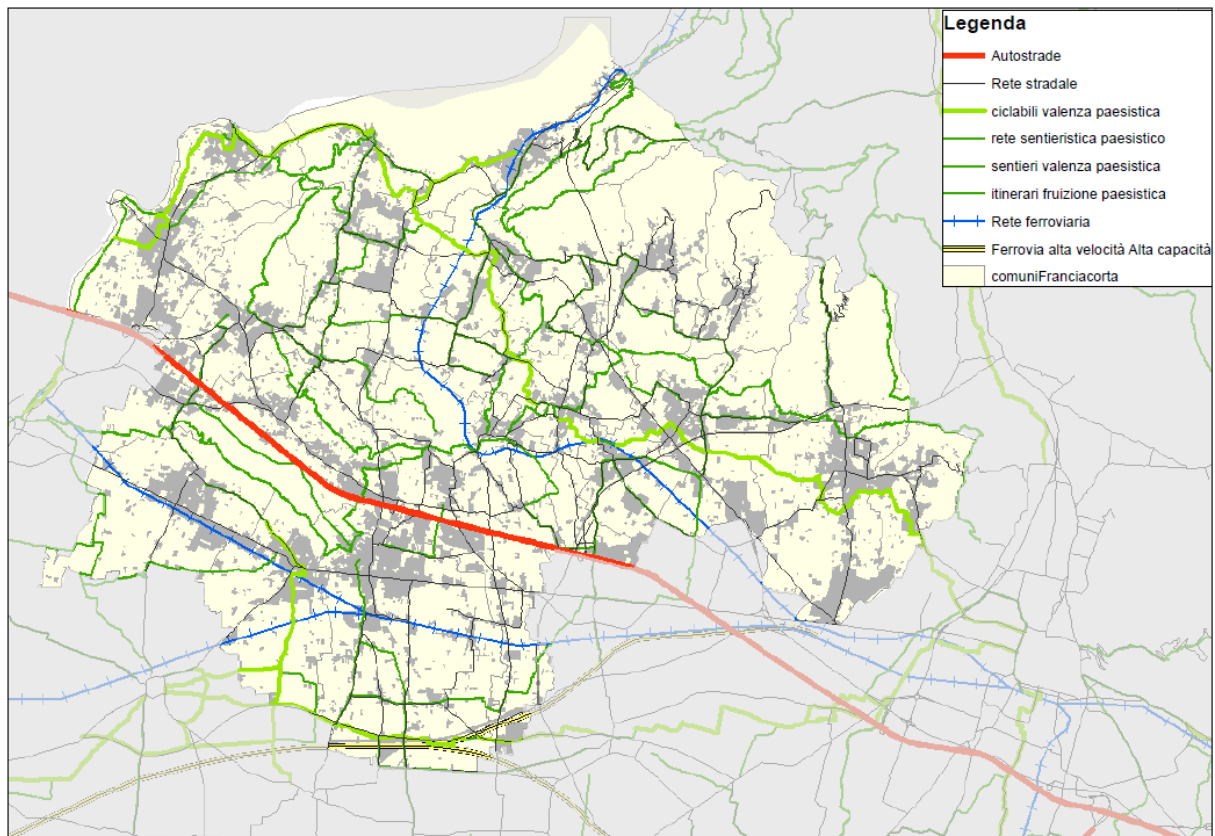


Figura 8 – Mappa della mobilità in Franciacorta. (Fonte: Università degli Studi di Brescia, Dipartimento di Ingegneria Civile, Architettura, Territorio, Ambiente e di Matematica – DICATAM)

La Franciacorta è caratterizzata dalla maglia radiocentrica costituita dalle antiche “strade postali” del periodo romano, oggi elemento portante della rete, le quali si sono evolute nelle attuali strade extraurbane secondarie. Alcuni tratti di queste strade hanno oggi per lo più caratteristiche urbane a causa della nuova edilizia residenziale o commerciale, sorta lungo gli assi principali. La zona è attraversata anche dall'Autostrada A4 *Torino-Sistiana*, (che attraversa Cazzago San Martino, Rovato, Erbusco e Palazzolo sull'Oglio), dalla A35 “*BreBeMi*” Brescia Milano, e strade extraurbane principali.

Per quanto riguarda le linee ferroviarie, il territorio presenta tre linee principali:

- *Milano-Venezia*, una delle più importanti linee ferroviarie italiane, a trazione elettrica a doppio binario; essa collega Milano a Venezia. Gestita da RFI è classificata linea fondamentale;
- *Bergamo-Brescia*, linea statale qualificata dalle Ferrovie dello Stato come complementare. Essa fu inaugurata nel 1878 ed è considerata linea di interesse locale;

- *Brescia-Iseo-Edolo*, linea ferroviaria di proprietà regionale, gestita da Trenord S.p.A., che collega Brescia al Lago di Iseo e alla Valle Camonica. Ad essa appartiene anche la diramazione Rovato-Bornato, inaugurata nel 1909 e riattivata il 13 giugno 2010, che effettua trasporto passeggeri e anche trasporto merci nella tratta Rovato-Breno.

Esiste inoltre la linea ferroviaria in fase di costruzione di notevole importanza: la linea AV/AC *Treviglio–Brescia*, con termine lavori previsto per il dicembre 2016, facente parte del progetto della linea AV/AC *Milano – Verona*, approvato dal CIPE con delibera n. 120 del 5 dicembre 2003. La tratta oggetto del progetto definitivo attraverserà la Franciacorta solo marginalmente, nei comuni di Rovato e Cazzago San Martino.



Figura 9 - Tracciato della linea AV/AC fra Treviglio e Brescia (Fonte: RFI)

In Franciacorta sono state inoltre individuate tre reti ciclabili d'interesse regionale: *Pedemontana Alpina* (itinerario n. 2 che attraversa la Lombardia dal Lago di Garda al Maggiore per 236km), *Villoresi* (itinerario n. 6 da Brescia a Somma Lombardo –VA per 223 km), *Oglio* (itinerario n.12 da Tirano – SO a Marcaria – MN per 289 km).

## 2.5 - Il turismo

Grazie all'identificazione tra prodotto e territorio, il vino Franciacorta risulta tra i principali attrattori turistici dell'ambito del PTRA Franciacorta. Il territorio è fortemente caratterizzato, per la sua parte collinare, dalla presenza dei vigneti. Tale caratterizzazione è forte anche dal punto di vista economico e di immagine, poiché la zona di produzione a Denominazione d'Origine Controllata e Garantita della Franciacorta gode di considerevole rinomanza in ambito nazionale e internazionale. Il *richiamo enogastronomico* comunque non riguarda i soli vini, ma anche i formaggi, gli oli, i distillati, le confetture e la cucina tipica del territorio.

Il Lago d'Iseo rappresenta un altro forte attrattore turistico. Le località interessate dall'ambito del PTRA sono quelle dei comuni di Iseo e Sulzano, sulla costa sud-orientale, ricche di strutture ricettive, servizi ed eventi stagionali orientati al turista.

Altri elementi presenti sul territorio contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica dei luoghi e alla relativa attrattività turistica diffusa. Tra gli *elementi ambientali*: le Torbiere del Sebino, i punti d'osservazione del Monte Orfano e del Monte Alto, il parco delle Colline a Rodengo Saiano e il Fiume Oglio. Tra gli *elementi di natura antropica*: borghi storici, castelli, ville e cascate sparse, vie panoramiche, chiese e pievi antiche.

Lo stabilimento termale di Ome assume una particolare valenza per il turismo legato al benessere.

Da ultimo deve essere annoverato il fenomeno di forte impatto economico legato ad un altro tipo di attrattività turistica, quello dei *Centri commerciali e outlet*: i più importanti sono l'Outlet di Franciacorta a Rodengo Saiano e le Porte Franche di Rovato.

La Franciacorta si colloca in posizione privilegiata rispetto al tema del turismo, servita dall'asse infrastrutturale tra Torino, Milano e Venezia: l'Autostrada A4, il raccordo autostradale BRE-BE-MI, la ferrovia storica Milano-Venezia e gli aeroporti di Orio al Serio e Montichiari.

Nel perimetro dei 18 comuni che compongono il CORE del PTRA, dal punto di vista della ricettività si possono annoverare per il 2014, *126 esercizi ricettivi con 9231 posti letto*. Secondo i dati ISTAT, aggiornati al 2013, il comparto alberghiero è composto da 36 esercizi che offrono 2200 posti letto. Il comparto extra-alberghiero composto da campeggi, villaggi turistici, agriturismi, ostelli, case per ferie e bed & breakfast è rappresentato da 82 esercizi con 6984 posti letto.



È da evidenziare la realtà di Iseo che nel 2013 con 39 strutture e 6915 posti letto (di cui 6236 offerti da campeggi) è il comune della Franciacorta certamente più attrezzato dal punto di vista della ricettività. Il motivo è da ricercare nella tipologia di turismo che intercetta questa località affacciata sul lago a cui cede il nome.



Figura 10 - Monastero di San Pietro in Lamosa, Via Sebina - Provaglio d' Iseo. (Fonte: [www.expoguide.it](http://www.expoguide.it))

### 3 - OBIETTIVO: LIMITAZIONE CONSUMO DI SUOLO

#### 3.1 - Il problema dell'impermeabilizzazione del suolo

Il suolo rappresenta per l'uomo prevalentemente la piattaforma per le sue attività e la fonte primaria per la produzione di cibo. Al suolo sono riconosciute una pluralità di funzioni che vanno ben oltre gli usi diretti. Il suolo è considerato una risorsa multifunzionale e non rinnovabile, come già sancito dalla Comunicazione<sup>1</sup> 231 della Commissione al Consiglio e al Parlamento Europeo.<sup>2</sup>

Nel corso degli ultimi decenni l'occupazione di terreno per l'urbanizzazione e la costruzione di infrastrutture in Europa è aumentata ad un ritmo più di due volte superiore al tasso di crescita demografica, tendenza che non può che rivelarsi insostenibile a lungo termine. L'impermeabilizzazione del suolo, che si verifica quando la terra è coperta da un materiale impermeabile come il cemento o l'asfalto, è una delle prime cause di degrado del suolo secondo le politiche dell'Unione Europea. L'impermeabilizzazione del suolo comporta un rischio accresciuto di inondazioni e di scarsità idrica, contribuisce al riscaldamento globale, minaccia la biodiversità e suscita particolare preoccupazione allorché vengono ad essere ricoperti terreni agricoli fino a quel momento fertili.

La Commissione europea è impegnata a favorire un uso più sostenibile del terreno e del suolo. La *Strategia tematica per la protezione del suolo* del 2006 ha sottolineato la necessità di porre in essere buone pratiche per mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione sulle funzioni del suolo. Questo obiettivo generale è stato ulteriormente esplicitato nel 2011 con la *Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse*, nella quale si propone che, entro il 2020, le politiche dell'UE tengano conto delle loro conseguenze sull'uso dei

---

<sup>1</sup> La definizione strategica di suolo contenuta nel documento COM(2006)231: il suolo è "Lo strato superiore della crosta terrestre costituito da componenti minerali, organici, acqua, aria e organismi viventi. Rappresenta l'interfaccia tra terra, aria e acqua e ospita gran parte della biosfera. Visti i tempi estremamente lunghi di formazione del suolo, si può ritenere che esso sia una risorsa sostanzialmente non rinnovabile. Il suolo ci fornisce cibo, biomassa e materie prime; funge da piattaforma per lo svolgimento delle attività umane; è un elemento del paesaggio e del patrimonio culturale e svolge un ruolo fondamentale come habitat e pool genico. Nel suolo vengono stoccate, filtrate e trasformate molte sostanze, tra le quali l'acqua, i nutrienti e il carbonio [...]. Per l'importanza che rivestono sotto il profilo socioeconomico e ambientale, tutte queste funzioni devono pertanto essere tutelate".

<sup>2</sup> Pileri P., *Misurare il cambiamento. Dalla percezione alla misura delle variazioni d'uso del suolo*, in AA.VV., "L'uso del suolo in Lombardia negli ultimi 50 anni", Regione Lombardia, 2011, p. 185.

terreni, con il *traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere entro il 2050.*<sup>1</sup>

Tra gli impatti principali dell'impermeabilizzazione del suolo si possono citare:

- La forte pressione esercitata sulle *risorse idriche* che causa cambiamenti nello stato ambientale dei bacini di raccolta delle acque, influenzando sugli ecosistemi e sui servizi che essi offrono. Un suolo perfettamente funzionante può incamerare fino a 3750 tonnellate di acqua per ettaro, o circa 400 mm di precipitazioni. L'impermeabilizzazione riduce l'assorbimento di pioggia nel suolo, in casi estremi impedendolo completamente. Gran parte delle risorse idriche nel suolo sono assorbite dalle piante, riducendo l'incidenza della siccità e quindi evitando la necessità di irrigazione, con meno problemi di salinizzazione in agricoltura. Oltre a ciò, una maggiore infiltrazione di acqua riduce la dipendenza dagli impianti artificiali (ad esempio da un bacino) per la raccolta dei picchi di precipitazione. In questo modo la capacità del suolo (e della vegetazione che vi cresce) di trattenere acqua permette di immagazzinarla temporaneamente invece di raccogliere, canalizzare e depurare lo scolo. Al contrario nelle città dove il suolo è molto impermeabilizzato, la capacità del sistema fognario può non risultare sufficiente per l'elevato deflusso idrico, provocando inondazioni in superficie;
- L'impermeabilizzazione influisce sulla biodiversità del sottosuolo e di superficie. Gli esperti hanno stimato che circa un quarto delle specie esistenti sul nostro pianeta vivono nei suoli. I microrganismi del suolo contribuiscono alla decomposizione del materiale organico, al riciclo dei nutrienti nonché al sequestro e allo stoccaggio di carbonio. Insieme a organismi più grandi, sviluppano la struttura del suolo rendendolo più permeabile ad acqua e gas. Molti animali dipendono dal suolo almeno in alcune fasi della vita o del loro sviluppo (molti insetti), per la riproduzione, la nidificazione o l'alimentazione. L'impermeabilizzazione lineare (ad esempio strade e autostrade) può creare un'ulteriore grave barriera per alcune specie selvatiche, ostacolandone i percorsi migratori e influenzando sui loro habitat;

---

<sup>1</sup> Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo, Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea, Lussemburgo, 2012, p.3



- Gli insediamenti urbani sono sempre sorti prevalentemente vicino alle zone più fertili. Pertanto occupazione di terreno e impermeabilizzazione del suolo colpiscono spesso quelli più produttivi, con un impatto sulla *sicurezza alimentare* in Europa. Un'analisi condotta dal Centro comune di ricerca (CCR) della Commissione europea ha dimostrato che, tra il 1990 e il 2006, 19 Stati membri hanno perso un potenziale produttivo agricolo totale pari a 6,1 milioni di tonnellate di frumento, vale a dire circa un sesto del raccolto annuale in Francia, il maggiore produttore europeo;
- Il maggior assorbimento di energia dal sole dovuto alle superfici scure asfaltate o in calcestruzzo, ai tetti e alle pietre, contribuiscono in misura significativa, insieme al calore prodotto dal condizionamento e raffreddamento dell'aria, oltre che al calore prodotto dal traffico, a produrre l'effetto noto come "*isola di calore urbano*". Con temperature eccessive (ondate di calore), tale effetto risulta particolarmente dannoso per i gruppi più a rischio, come i malati cronici e gli anziani. Ottimizzare la progettazione delle aree urbane, inserendo parchi e zone verdi, oltre che con fasce aperte ("*corridoi di aria fresca*") per sostenere la ventilazione dei centri cittadini sarà sempre più importante;
- La qualità oltre che la quantità di spazi verdi e corridoi verdi in una città aiutano a regolare le risorse idriche e la temperatura e influiscono positivamente sull'umidità. Ecco perché una impermeabilizzazione intensa del suolo, senza spazi aperti di qualità sufficiente, peggiora la qualità della vita. Inoltre impermeabilizzazione e *sprawl* urbano possono degradare il paesaggio che, oltre al valore storico e culturale in aggiunta alle funzioni di archivio svolte dal suolo, ha una grandissima importanza a livello economico (ad esempio, come fonte di turismo).<sup>1</sup>

### 3.1.1 - Orientamento nazionale e regionale

In Italia la legislazione vigente relativa alla cosiddetta "difesa del suolo" (D.lgs. 152/06) è incentrata sulla protezione del territorio dai fenomeni di dissesto geologico-idraulico più che sulla conservazione della risorsa suolo. Nello stesso tempo, tuttavia, si assiste a una crescente consapevolezza dell'importanza ambientale dei suoli e del territorio, della necessità di contrastarne il progressivo degrado, assicurando il ripristino delle funzioni ecosistemiche che esso garantisce. Negli ultimi anni sono state predisposte e avanzate numerose proposte per

---

<sup>1</sup> Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo, Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea, Lussemburgo, 2012, pp. 16-17.

la gestione sostenibile e la salvaguardia dei suoli italiani, tra cui molte finalizzate al contenimento del consumo di suolo, tutelando le aree agricole e naturali e incentivando il riuso e la rigenerazione di aree già urbanizzate.

In particolare è in fase avanzata di discussione presso le commissioni riunite Agricoltura e Ambiente della Camera il *disegno di legge in materia di contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato (C. 2039 Governo)*, in cui sono considerati alcuni degli indirizzi e dei principi espressi in tema di consumo di suolo a livello comunitario. Il testo impone l'adeguamento della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica vigente alla regolamentazione proposta. In particolare consente il consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui non esistano alternative consistenti nel riuso delle aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse, riconoscendo gli obiettivi stabiliti dell'Unione europea circa il traguardo del consumo netto di suolo pari a zero da raggiungere entro il 2050. Gli strumenti previsti nell'articolato prevedono l'obbligo di priorità al riuso in ambiente urbano con incentivi per interventi di rigenerazione. La riqualificazione degli insediamenti funzionali all'attività agricola, trova ampio spazio nella legge con una serie di misure elencate sotto il nome di compendi agricoli neo rurali periurbani. È promossa inoltre la compensazione ecologica, definita come l'insieme di misure dirette a recuperare, ripristinare o migliorare le funzioni del suolo già impermeabilizzato attraverso la de-impermeabilizzazione e il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo.

Un aspetto importante all'interno della legge è la gestione della componente di *monitoraggio* del consumo di suolo, al fine della realizzazione di un quadro conoscitivo affidabile e facilmente aggiornabile. Il testo attualmente in discussione prevede che il monitoraggio sulla riduzione del consumo di suolo e sull'attuazione della legge venga svolto avvalendosi dell'ISPRA e del Consiglio per la ricerca in agricoltura e per l'analisi dell'economia agraria.

Regione Lombardia ha approvato la nuova legge sulla riduzione del consumo di suolo *L.R n. 31 del 2014* che dal 2 dicembre 2014 promuove la riqualificazione degli spazi già urbanizzati per ridurre il consumo di suolo agricolo e non ancora edificato. Dall'entrata in vigore della legge i Comuni non hanno più la possibilità di approvare varianti ai PGT che prevedano un ulteriore consumo di suolo; entro 30 mesi le previsioni edilizie oggi contenute nella pianificazione urbanistica vigente dovranno consolidarsi, ovvero vengono congelate in attesa della revisione dei PGT, in applicazione della nuova legge. Il Piano Territoriale Regionale, i Piani Territoriali

delle Province e della Città Metropolitana, i PGT dei Comuni verranno tutti adeguati entro termini prefissati ai contenuti della norma per la riduzione del consumo di suolo.

## 3.2 - Strumenti d'indagine del consumo di suolo

### 3.2.1 – La legge regionale 31/2014

La legge regionale n.31 approvata l'1 dicembre del 2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”*<sup>1</sup> definisce il consumo di suolo come *la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio* (pertanto non esclusivamente con il PGT), non connessa con l'attività agrosilvopastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovracomunali.

*La normativa individua come strumento di analisi per il consumo di suolo i PGT vigenti, facendo salve le previsioni ed esplicitando la necessità di sommare alla superficie urbanizzata la superficie urbanizzabile.*

In particolare identifica la *Superficie Urbanizzata* come *“parte del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia urbanistica o territoriale”* e come *Superficie Urbanizzabile* *“le parti interessate da previsioni pubbliche o private non ancora attuate”*.

### 3.2.2 - Il DUSAF, Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali

A partire dall'analisi effettuata negli anni '90, nell'ambito del Programma Europeo *“Corine Land Cover”*<sup>2</sup>, Regione Lombardia ha realizzato uno strumento di analisi e monitoraggio dell'uso del suolo: DUSAF - *“Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali”*, omogeneo su tutto il territorio nazionale e condiviso nell'ambito dell'Infrastruttura per l'Informazione Territoriale (IIT) tramite il Geoportale<sup>3</sup>.

Anno	Descrizione
1954	Uso storico da Volo GAI
1980	Ottenuto dalla digitalizzazione della cartografia dell'uso del suolo a sua volta derivata da foto interpretazione alla scala 1:50000 del Volo TEM
1998-1999 (DUSAF 1.1)	Ottenuto da fotointerpretazione del volo IT 2000 realizzato da Blom CGR

<sup>1</sup> Legge regionale 28 novembre 2014 - n. 31

<sup>2</sup> Programma di livello europeo specificamente per il rilevamento e il monitoraggio delle caratteristiche di copertura e uso del territorio, con particolare attenzione alle esigenze di tutela ambientale.

<sup>3</sup> Infrastruttura che mette in rete i dati resi disponibili da parte degli enti e delle organizzazioni che partecipano all'iniziativa e fornisce servizi geografici all'utenza pubblica e privata.

2005-2007 (DUSAF 2.0)	Ottenuto da fotointerpretazione integrata con le informazioni derivanti da numerose banche dati regionali. L'epoca di realizzazione delle foto è diversa a seconda delle Provincie (2007: Pavia, Milano, Lodi; 2006: Lecco, Sondrio, Brescia; 2005: Varese, Como, Bergamo, Cremona, Mantova)
2007 (DUSAF 2.1)	Ottenuto da fotointerpretazione di immagini, relative all'anno 2007 su tutto il territorio regionale, integrata con le informazioni derivanti da numerose banche dati regionali
2009 (DUSAF 3.0)	Disponibile per le sole Provincie di: Brescia, Sondrio, Cremona, Milano e Monza e Brianza
2010 (DUSAF 4.0)	Ottenuto da fotointerpretazione delle foto aeree Agea del 2012, su tutto il territorio regionale

Tabella 2 - banca dati uso e copertura del suolo – DUSAF. (Fonte: ERSAF, Regione Lombardia)

La legenda DUSAF è strutturata gerarchicamente in 5 livelli di approfondimento; i livelli dal 1° al 3° sono generali e definiti in modo conforme alla classificazione *Corine Land Cover* per rendere possibile il confronto interregionale. Il 4° e 5° livello sono locali e la loro definizione è resa possibile dal ricorso a banche dati ausiliarie di sostegno al foto interprete. Le cinque classi principali sono:

- *Classe 1: Aree antropizzate*
- *Classe 2: Aree agricole*
- *Classe 3: Territori boscati e ambienti semi-naturali*
- *Classe 4: Aree umide*
- *Classe 5: Corpi idrici*

Il dettaglio informativo della banca dati è coerente con la scala 1:10000 ed essa è costituita da una componente poligonale (lo strato uso del suolo per esempio) e da una componente lineare (lo strato siepi e filari). La banca dati DUSAF viene aggiornata periodicamente con cadenza circa biennale, mediante la interpretazione di foto aeree rese via via disponibili da AGEA<sup>1</sup>, secondo il criterio dell'invarianza della struttura geometrica laddove non siano evidenziate variazioni.

---

<sup>1</sup> Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA) è un ente statale italiano che ha compiti di svolgimento delle funzioni di Organismo di Coordinamento e di Organismo pagatore nell'ambito dell'erogazione dei fondi dell'Unione europea ai produttori agricoli.

Questo strumento è utile ai fini delle nostre analisi in quanto fornisce, tramite la classe 1 e 2 e le relative sottoclassi, da una parte lo storico dei suoli che hanno subito l'urbanizzazione da parte dell'uomo e dall'altra lo storico dei suoli che non sono stati urbanizzati (colture, prati, boschi).

### 3.2.3 – i PGT e le previsioni di piano

La legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il Governo del territorio" prevede che la Regione, in coordinamento con gli Enti Locali, curi la realizzazione del Sistema informativo territoriale integrato, denominato SIT, al fine di disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale, di pianificazione del territorio e dell'attività progettuale.

La Tavola delle Previsioni di Piano rappresenta il supporto cartografico fondamentale del Documento di Piano il quale costituisce la sintesi informativa del PGT che il comune deve condividere con gli altri enti all'interno del SIT regionale.

### 3.3 - Analisi del territorio della Franciacorta

Grazie ad *ArcGIS*<sup>®</sup>, un software basato sul sistema GIS (*Geographic Information System*), abbiamo aggiunto valore allo studio territoriale della Franciacorta. Oltre alla visualizzazione dei dati come elementi geometrici su una mappa, questo software ha reso possibile la loro gestione e integrazione, l'analisi spaziale avanzata, la modellazione, la possibilità di automatizzare i processi operativi evidenziando ciò che spesso non è facilmente deducibile da un *database* o un semplice foglio di calcolo.

Sotto il profilo dell'uso del suolo, la Franciacorta, è caratterizzata per lo più da una serie di agglomerati urbani densi circondati da tessuto urbanizzato discontinuo e cascine che crea un effetto frammentato. In quanto a superficie utilizzata si nota una prevalenza delle aree agricole, con netta preponderanza di colture di seminativi e vigneti. La parte nord orientale della Franciacorta è caratterizzata inoltre da una vasta zona a bosco. Essa prosegue, anche se con molte interruzioni, nell'area a nord-ovest, sul cordone morenico e sul Monte Orfano. In prossimità del Lago d'Iseo si evidenzia un'importante presenza di vegetazione naturale data dalla presenza dell'area umida delle Torbiere.

#### 3.3.1 – Evoluzione storica consumo di suolo

Il primo approccio alla misurazione del consumo di suolo in Franciacorta è stato basato sulla quantificazione del *territorio antropizzato*,<sup>1</sup> secondo categorizzazione DUSAF, che comprende le aree elencate nella tabella seguente.

---

<sup>1</sup> Il calcolo della superficie antropizzata è stata un'analisi di dettaglio dell'areale, evidenziamo comunque che la metodologia sinora adottata da Regione Lombardia, si basa sulle dizioni della L.R. 31/2014, in particolare sul suolo urbanizzato e suolo urbanizzabile (fuori o dentro dal TUC). Sarà poi compito di Province e Comuni proseguire nell'analisi di dettaglio del consumo di suolo del proprio territorio.

Livelli						
Ambito generale			Ambito locale			
I	II	III	IV	V		
1 aree antropizzate	11 aree urbanizzate	111 tessuto urbano continuo	1111 tessuto residenziale denso 1112 tessuto residenziale continuo mediamente denso 1121 tessuto residenziale discontinuo			
		112 insediamento discontinuo	1122 tessuto residenziale rado e nucleiforme 1123 tessuto residenziale sparso	11231 casone		
	12 insediamenti produttivi, grandi impianti e reti di comunicazione	121 Zone produttive e insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati		1211 insediamenti industriali, artigianali, commerciali e agricoli con spazi annessi	12111 insediamenti industriali, artigianali, commerciali 12112 insediamenti produttivi agricoli 12121 insediamenti ospedalieri 12122 impianti di servizi pubblici e privati 12123 impianti tecnologici 12124 cimiteri 12125 aree militari obliterate	
				1212 insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati		
		122 reti stradali, ferroviarie e spazi accessori	1221 reti stradali e spazi accessori 1222 reti ferroviarie e spazi accessori			
		123 aree portuali 124 aeroporti ed eliporti				
	13 aree estrattive, discariche, cantieri, temi artefatti e abbandonati	131 cave				
		132 discariche				
		133 cantieri				
		134 aree degradate non utilizzate e non vegetate				
	14 aree verdi non agricole	141 aree verdi urbane		1411 parchi e giardini 1412 aree verdi incolte		
				1421 impianti sportivi 1422 campeggi e strutture turistiche e ricettive 1423 parchi divertimento 1424 aree archeologiche		
		142 aree sportive e ricreative				

Tabella 3 - Legenda livello 1 - aree antropizzate della banca dati DUSAF 4.0. (Fonte: ERSAF, Regione Lombardia)

Il confronto tra i *database* elencati risulta efficace dal punto di vista iconografico per comprendere al meglio le modalità di sviluppo degli insediamenti. In prima approssimazione è stato possibile valutare il consumo di suolo, inteso come aree antropizzate (categoria DUSAF n.1) per ciascuno dei 27 comuni interessati.

Una analisi significativa è quella che ci ha permesso di mettere a confronto il suolo antropizzato misurato nel 1954 e nel 2012. L'informazione ci permette di comprendere quale evoluzione questi territori abbiano subito dal dopoguerra ad oggi, per mano dell'operato dell'uomo.

Di seguito riportiamo la tabella che riporta le superfici urbanizzate per tutti i 27 comuni nelle annate 1954 e 2012 in chilometri quadrati, seguiti dall'indicazione della variazione percentuale di tale parametro nel tempo, calcolata come incremento nel 2012 sulla base del dato del 1954.



Comune	Area antropizzata 1954 (Kmq)	Area antropizzata 2012 (Kmq)	Variazione % area antropizzata 1954 - 2012
ADRO	0,56	3,59	545%
BRIONE	0,09	0,37	326%
CAPRIOLO	0,36	3,64	903%
CASTEGNATO	0,49	3,96	715%
CAZZAGO SAN MARTINO	1,08	5,69	429%
CELLATICA	0,27	2,12	675%
COCCAGLIO	0,65	3,06	368%
COLLEBEATO	0,21	1,20	465%
COLOGNE	0,71	3,16	344%
CONCESIO	0,64	4,14	544%
CORTE FRANCA	0,62	4,10	562%
ERBUSCO	0,74	4,48	502%
GUSSAGO	1,00	5,88	488%
ISEO	0,91	3,92	328%
MONTICELLI BRUSATI	0,65	2,29	255%
OME	0,84	1,84	119%
OSPITALETTO	0,71	4,72	560%
PADERNO FRANCIACORTA	0,25	1,78	599%
PALAZZOLO SULL'OGLIO	1,95	7,64	291%
PARATICO	0,32	2,01	521%
PASSIRANO	0,56	3,41	507%
POLAVENO	0,14	0,82	475%
PROVAGLIO D'ISEO	0,48	2,97	514%
RODENGO SAIANO	0,51	4,36	749%
ROVATO	2,05	8,00	290%
SULZANO	0,30	0,90	202%
VILLA CARCINA	0,62	2,40	289%
<b>TOTALE</b>	<b>17,74</b>	<b>92,45</b>	<b>421%</b>

Fonte: Istat

	18 Comuni zona core
	9 Comuni zona buffer

Tabella 4 - Valori assoluti e variazione percentuale della superficie antropizzata dei 27 comuni dal 1954 al 2012. (Elaborazione su metadati DUSAF)

Notiamo immediatamente come per tutti i dati siano aumentati in maniera vertiginosa, specialmente se si legge il dato espresso in maniera percentuale.

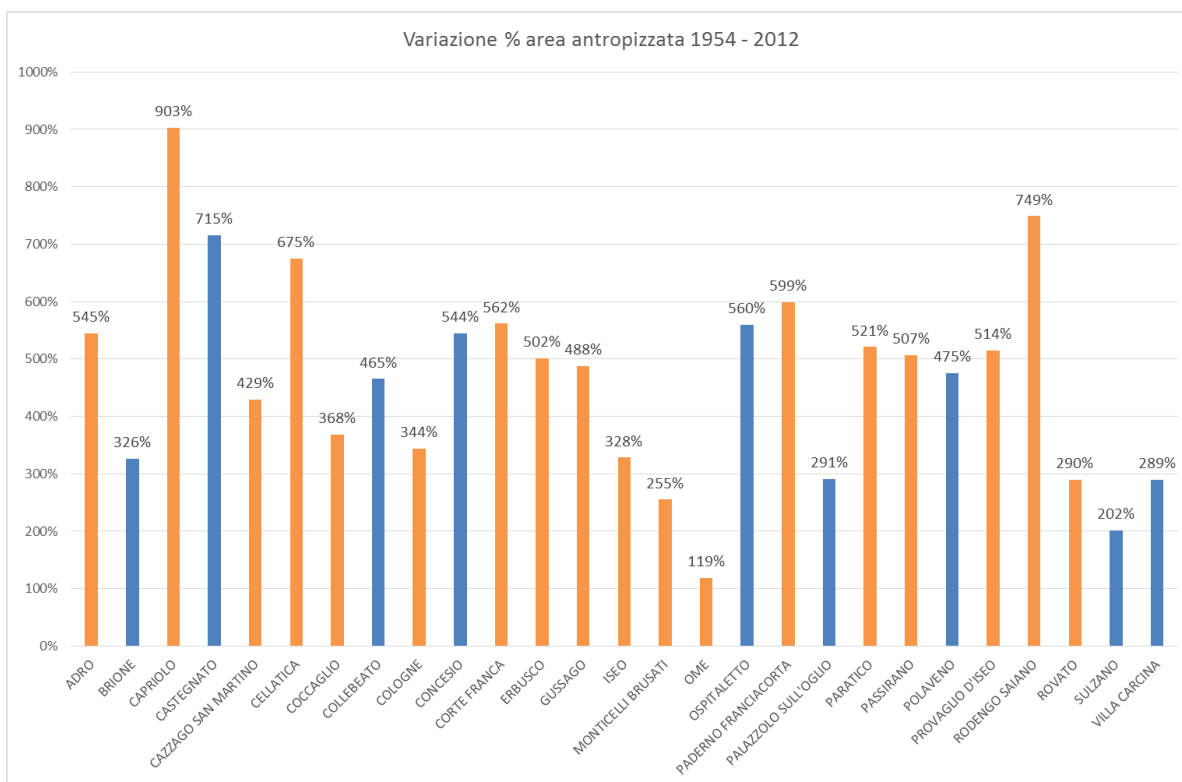


Grafico 4 - Variazione percentuale della superficie antropizzata dal 1954 al 2012. (Elaborazione su metadati DUSAF)

I dati<sup>1</sup> complessivi mostrano un passaggio da 17,74 kmq nel 1954 a 92,45 kmq nel 2012, per un incremento pari a circa il 420%. Nel 2012 le superfici antropizzate rispetto all'intera area amministrativa dei comuni è pari al 24,92 % mentre la superficie antropizzata per abitante residente è di 403 mq/ab.

Tutti i dati esprimono l'intensa attività di antropizzazione che questi territori hanno subito dal dopoguerra ad oggi.

### 3.3.2 - Superficie urbanizzata e urbanizzabile

Lo studio del consumo di suolo all'interno della Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo di Regione Lombardia è tuttora in fase di evoluzione e pertanto l'elaborazione dei dati si è allineata agli ultimi indirizzi applicativi resi disponibili dai gruppi di lavoro interni (revisione PTR e revisione L.R. 12/2005).

A partire dalle definizioni della L.R. 31/2014 di superficie urbanizzata e urbanizzabile e dai primi criteri di calcolo del consumo di suolo forniti da "Fondazione Lombardia per l'Ambiente" (FLA), si è proceduto ad unire i seguenti strati informativi (*shapefile*):

<sup>1</sup> Precisiamo che per i grafici ad istogramma di questo capitolo, per una più chiara lettura, abbiamo evidenziato in arancione i 18 comuni dell'area CORE e in blu i 9 comuni dell'area BUFFER.

	<i>Superficie URBANIZZATA</i>	<i>Superficie URBANIZZABILE</i>
<i>PGT</i>	<p>Dalla tavola delle previsioni di piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuclei di antica formazione (NAF)</li> <li>• Tessuto urbano consolidato (TUC)</li> <li>• Aree a servizi comunali e sovracomunali esistenti (escluse aree verdi &gt; 5000 mq)</li> <li>• Impianti di livello comunale e sovracomunale esistenti</li> </ul>	<p>Dalla tavola delle previsioni di piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiti di trasformazione (AdT, DdP)</li> <li>• Aree di trasformazione (PdR)</li> <li>• Aree a servizi comunali e sovracomunali in progetto (escluse aree verdi &gt; 5000 mq)</li> <li>• Impianti di livello comunale e sovracomunale in progetto</li> <li>• <del>Modalità attuative<sup>1</sup></del></li> </ul>
<i>Database Topografico Regionale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastrutture mobilità e trasporto</li> </ul>	
<i>DUSAF 4.0</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voci appartenenti alla classe 1.2.1 – insediamento discontinuo<sup>2</sup></li> <li>• Voci appartenenti alla classe 1.2.2 – aree infrastrutturali</li> <li>• Voci appartenenti alla classe 1.3.1 – cave</li> <li>• Voci appartenenti alla classe 1.3.2 - discariche</li> </ul>	

Tabella 5 – Schema riepilogativo degli strati informativi utilizzati per comporre la superficie urbanizzata e la superficie urbanizzabile. (Elaborazione su Tavola previsioni di piano dei PGT, Database topografico Regione Lombardia, DUSAF 4.0)

<sup>1</sup> Questo strato informativo esprime le modalità di trasformazione urbanistica di ogni singolo comune, in particolare piani attuativi e programmazione negoziata. Avendo riscontrato una diffusa eterogeneità informativa a livello comunale dello strato, si è preferito non inserirlo per non falsare la restituzione grafica e analitica della superficie urbanizzabile

<sup>2</sup> Si è deciso di inserire anche questo strato informatico in disaccordo con la linea regionale per restituire una lettura del territorio qualificante nonché scevra da scelte di grande scala.

Una volta costruiti gli *shapefile* della superficie urbanizzata e urbanizzabile è stato possibile, grazie ai metadati (serie di informazioni collegate ad ogni strato informativo), di fornire una fotografia aggiornata della situazione per tutti i 27 comuni coinvolti nel PTR.

## SUPERFICIE URBANIZZATA

La Franciacorta presenta un'area urbanizzata di 135'751'925 mq, quindi circa 135 kmq. Il 36,6% dell'intero territorio dei 27 comuni (371 kmq) ha subito una trasformazione urbanistica nel corso degli anni. Di seguito riportiamo un estratto della *Tavola n°3<sup>1</sup>* dove in giallo viene rappresentato lo stato di fatto della superficie urbanizzata, in arancione i comuni della zona CORE e in grigio comuni della zona BUFFER. Seguono il prospetto comune per comune e la relativa quota di superficie urbanizzata rispetto al territorio comunale.

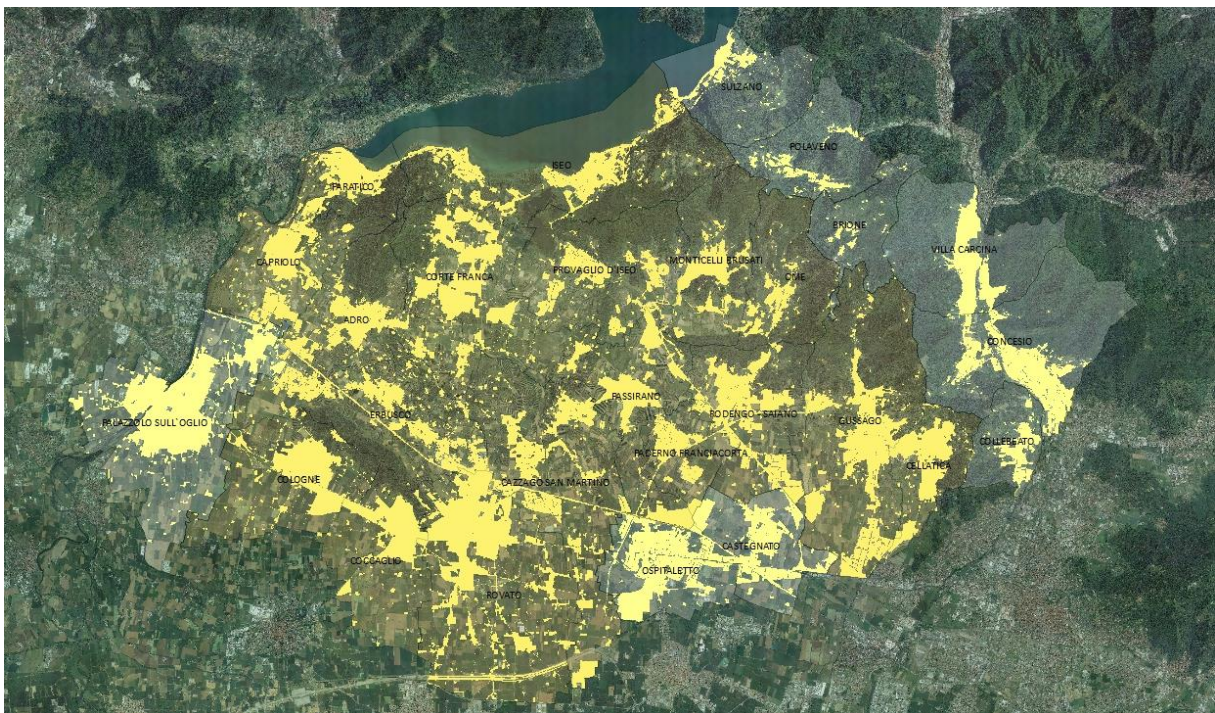


Figura 11 - Estratto Tavola 3 – Superficie Urbanizzata. In giallo la superficie urbanizzata, in arancione i 18 comuni della zona CORE e in grigio i 9 comuni della zona BUFFER. (Elaborazione su dati Geoportale)

<sup>1</sup> • TAVOLA 3 – Superficie Urbanizzata

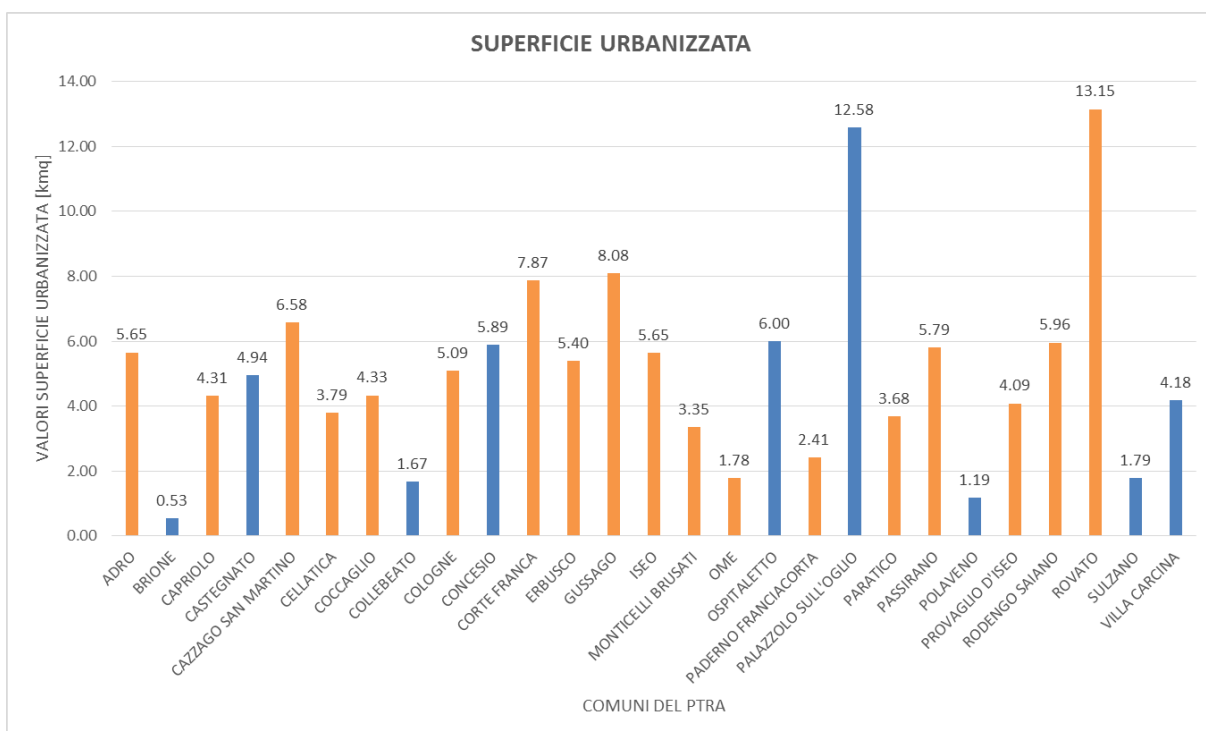


Grafico 5 - Valori assoluti della superficie urbanizzata, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale, Regione Lombardia)

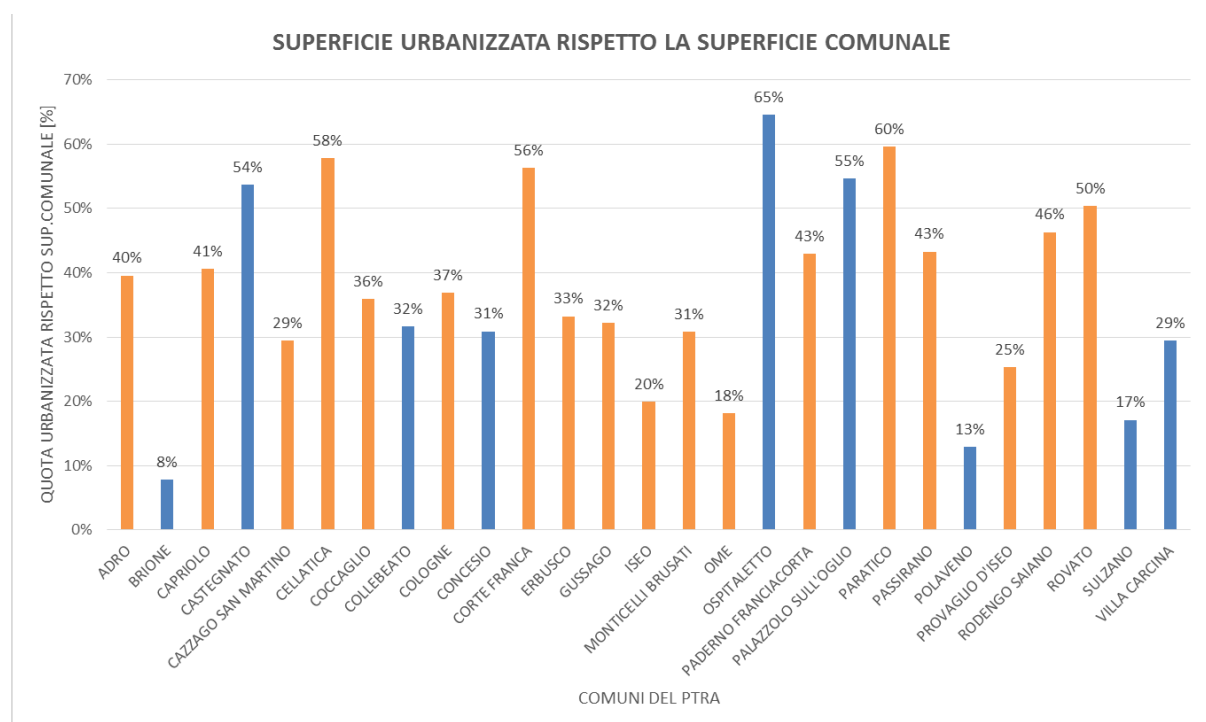


Grafico 6 - Rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie comunale, comune per comune. In arancione i comuni CORE, in blu i comuni BUFFER. (Elaborazione su metadati Geoportale)

Viene evidenziato chiaramente che i comuni più urbanizzati sono Rovato e Palazzolo sull'Oglio mentre il comune di Brione non arriva nemmeno a 1 kmq di suolo urbanizzato. Ospitaletto e Paratico risultano essere i comuni con più del 60% della loro superficie già urbanizzata e inoltre



per i comuni Castegnato, Cellatica, Cortefranca, Palazzolo sull'Oglio e Rovato più del 50% del suolo comunale è già stato occupato.

### SUPERFICIE URBANIZZABILE

Le aree urbanizzabili calcolate secondo lo schema precedentemente illustrato sono pari a 7'965'292 mq, quindi quasi 8 kmq di superficie sulla quale in futuro potranno avvenire trasformazioni. Di seguito riportiamo un estratto della *Tavola n°4*<sup>1</sup> nel quale è rappresentato in rosso lo *shapefile* più aggiornato della superficie urbanizzabile, in arancione la zona CORE e in grigio la zona BUFFER.

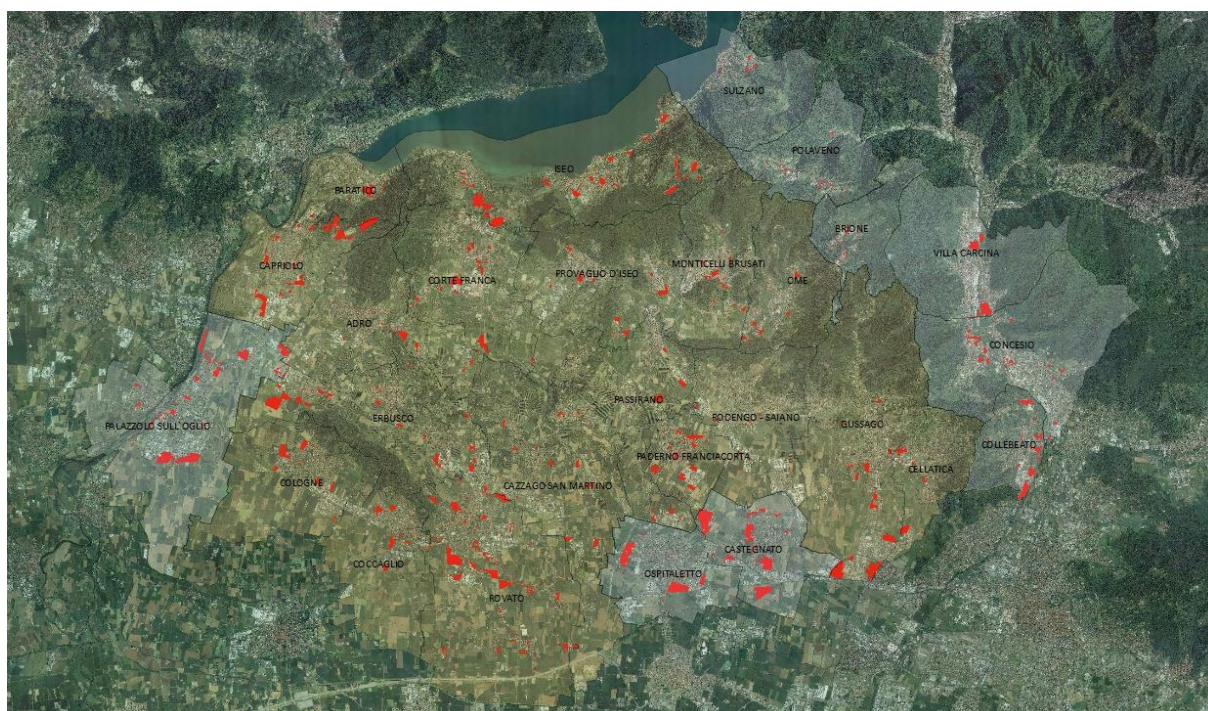


Figura 12 - Estratto Tavola 3 – Superficie Urbanizzabile. In rosso la superficie urbanizzabile, in arancione i 18 comuni della zona CORE e in grigio i 9 comuni della zona BUFFER. (Elaborazione su dati Geoportale)

Lo strato informativo è così composto:

	Estensione [Kmq]	Quota %
Turistico/ricettivo	0,58	7,3%
Residenziale	2,45	30,8%
Terziario	0,22	2,7%
Servizi	3,07	38,5%
Produttivo	1,65	20,7%
<b>TOTALE</b>	<b>7,97</b>	<b>100%</b>

Tavola 6 - Distribuzione delle destinazioni funzionali della superficie urbanizzabile. (Elaborazione su metadati Geoportale)

<sup>1</sup> • TAVOLA 4 – Superficie Urbanizzabile

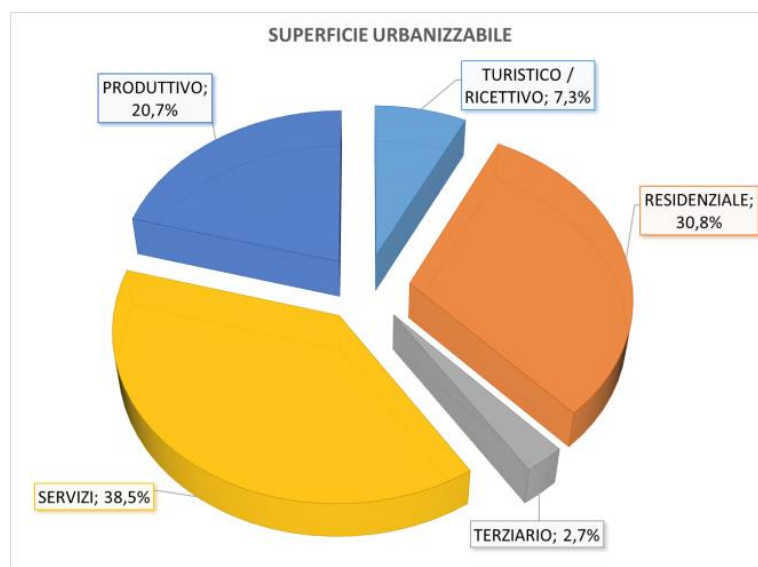


Grafico 7 - Distribuzione delle destinazioni funzionali della superficie urbanizzabile. (Elaborazione su metadati Geoportale)

La destinazione d'uso che occupa il primo posto delle future urbanizzazioni previste dalla Tavole delle Previsioni di Piano dei 27 comuni è quella dei *Servizi* con 3,07 Km<sup>2</sup> di areale, 38,5% del totale. Tale categoria è molto ampia e comprende tutti i servizi in progetto di livello comunale e sovracomunale: aree a verde, parcheggi, autorimesse, attrezzature pubbliche, centri ed impianti sportivi e ricreativi, sedi di amministrazione della giustizia, scuole, attrezzature ospedaliere-assistenziali, centri culturali e strutture museali.

La destinazione residenziale occupa il 30% del totale con 2,45 Km<sup>2</sup> di areale, mentre la destinazione industriale-produttiva si attesta al 20% con 1,65 Km<sup>2</sup>. Successivamente le categorie minoritarie sono costituite dalla destinazione turistico/ricettiva con 0,58 Km<sup>2</sup> e terziario con 0,22 Km<sup>2</sup>.

### 3.3.3 – Previsioni di trasformazione su urbanizzato

Abbiamo operato due affondi nelle analisi sul consumo di suolo. Per quanto riguarda il primo si è cercato di andare a definire lo stato di fatto delle previsioni di trasformazione urbanistica destinate a suolo già urbanizzato; tutto ciò per andare a definire quanto ogni singola amministrazione comunale si è impegnata a riqualificare il patrimonio già costruito e urbanizzato. Per procedere nell'analisi si sono incrociati gli strati informativi della superficie urbanizzabile con quello della superficie urbanizzata. Grazie ai metadati è stato possibile

restituire un quadro complessivo, comune per comune, sia in valori assoluti che in percentuale sul totale della superficie urbanizzabile (cioè la quota di superficie urbanizzabile destinata a suolo già urbanizzato).

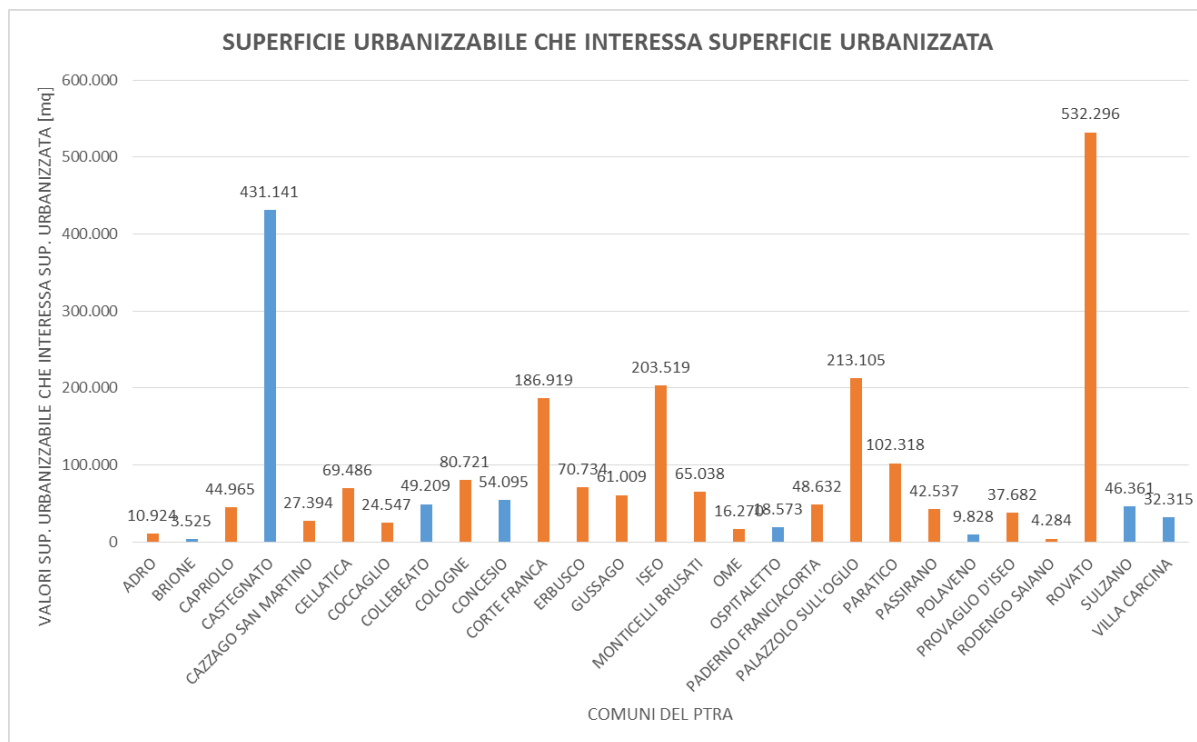


Grafico 9 – Valori assoluti superficie urbanizzabile prevista su suolo già urbanizzato, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale)

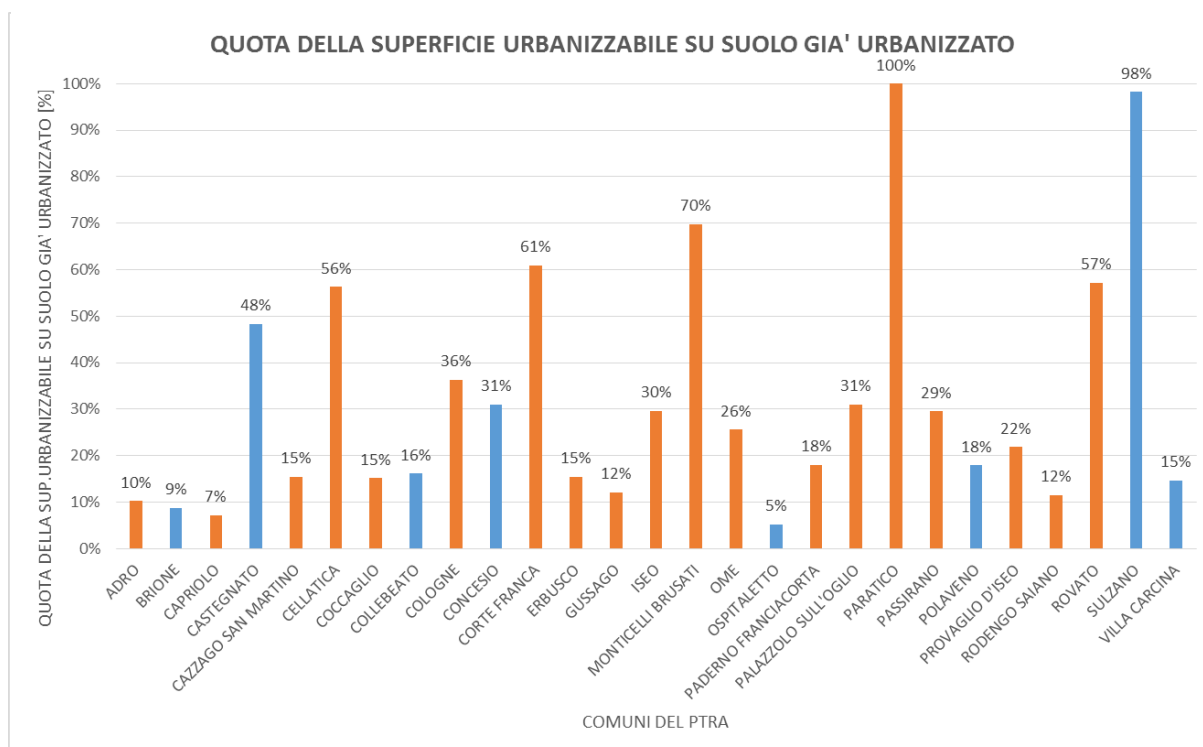


Grafico 8 – Quota superficie urbanizzabile prevista su suolo già urbanizzato, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale)



In Franciacorta 2'487'426 mq di superficie urbanizzata verrà interessata da trasformazioni urbanistiche. In altre parole 2,5 kmq di aree verranno riqualificate nel perimetro dei 27 comuni, di queste 1,6 kmq (66%) sono previste nei comuni CORE (in arancione). In valore assoluto, Rovato è il comune che destina la maggioranza delle trasformazioni urbanistiche su suolo già urbanizzato (532'296 mq), mentre Brione è il comune che prevede solamente 3525 mq su suolo già urbanizzato.

La situazione cambia nell'analisi dei valori percentuali che esprimono la quota comunale di superficie urbanizzabile prevista su suolo già urbanizzato. Ebbene dal secondo istogramma è possibile indentificare quanto hanno deciso di riqualificare i comuni sul proprio territorio. Paratico e Sulzano sono gli unici comuni che hanno previsto la totalità o quasi delle trasformazioni urbanistiche future su porzioni di territorio già urbanizzate, perciò non hanno previsto ulteriore consumo di suolo agricolo nei rispettivi PGT. Per contro Ospitaletto è il comune che consumerà più solo "vergine".

Per leggere ancora meglio l'affondo riportiamo di seguito uno zoom praticato sul confine tra i comuni di Passirano e Castegnato.



Figura 13 - Rappresentazione grafica di alcune previsioni di trasformazione su superficie urbanizzata. In giallo la superficie urbanizzata, in rosso la superficie urbanizzabile e con retino inclinato a 45° le superfici urbanizzabili su suolo già urbanizzato (riqualificazioni). (Elaborazione su dati Geoportale)

In questo estratto è rappresentata in giallo la superficie urbanizzata, in rosso la superficie urbanizzabile e con il retino a righe inclinate a 45° lo *shapefile* "Superficie urbanizzabile che interessa suolo già urbanizzato". In particolare, proprio in riferimento a quest'ultima

categoria, si possono notare l'area "Passirano 2", già urbanizzata e oggetto di nuovi impianti urbanizzativi e l'area di grandi dimensioni del comune di Castegnato, ex cava e futuro polo avanzato con prevalente funzione di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Non da ultime, le due aree identificate dal flag "Passirano 1", identificano una trasformazione urbanistica che consuma suolo agricolo.

### 3.3.4 – Previsione di trasformazione su vigneto (consumo dei vigneti)

Come ulteriore affondo siamo andati a valutare le previsioni di trasformazione presenti nella tavola delle previsioni di piano dei PGT destinate a suoli coltivati a vigneto, andando quindi a definire lo stato di "consumo/erosione" di queste aree di pregio franciacortine. Prima però è utile conoscere la distribuzione comunale dei vigneti.

Comune	Area a vigneto (kmq)	Superficie comunale 2014 (kmq)	Quota vigneti rispetto superficie comunale [%]	Superficie a vigneto destinata a trasformazione [mq]
ADRO	3.860	14.29	27.01%	15.821
BRIONE	0.060	6.90	0.87%	0
CAPRIOLO	1.636	10.60	15.44%	35.684
CASTEGNATO	0.008	9.21	0.09%	0
CAZZAGO SAN MARTINO	4.401	22.34	19.70%	17.289
CELLATICA	0.906	6.55	13.83%	85
COCCAGLIO	0.474	12.05	3.94%	4.681
COLLEBEATO	0.233	5.27	4.42%	1.107
COLOGNE	1.023	13.79	7.42%	20.386
CONCESIO	0.375	19.08	1.96%	7.553
CORTE FRANCA	4.344	13.97	31.10%	30.121
ERBUSCO	4.489	16.24	27.64%	31.141
GUSSAGO	2.401	25.09	9.57%	24.346
ISEO	0.740	28.42	2.61%	6.816
MONTICELLI BRUSATI	1.390	10.89	12.77%	10.651
OME	0.859	9.85	8.72%	551
OSPITALETTO	0.008	9.29	0.08%	0
PADERNO FRANCIACORTA	1.098	5.61	19.57%	8.116
PALAZZOLO SULL'OGLIO	0.063	23.04	0.27%	4.516
PARATICO	0.252	6.18	4.08%	1.956
PASSIRANO	3.869	13.39	28.90%	31.635
POLAVENO	0.000	9.20	0.00%	0
PROVAGLIO D'ISEO	2.964	16.16	18.34%	15.942
RODENGO SAIANO	0.999	12.86	7.77%	1.749
ROVATO	0.480	26.09	1.84%	391
SULZANO	0.004	10.44	0.04%	0
VILLA CARCINA	0.056	14.22	0.40%	8.303
<b>TOTALE</b>	<b>36.994</b>	<b>371.02</b>	<b>10%</b>	<b>278.842</b>
Fonte: PGT e Dusaf 4.0				
18 Comuni zona core				
9 Comuni zona buffer				

Tabella 7 - Riepilogo estensione delle superfici destinate a vigneto, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale)

Per realizzare questa analisi sono stati incrociati lo strato informativo della superficie urbanizzabile con quello dei vigneti (categoria 221 – DUSAF 4.0). Grazie ai metadati è stato possibile restituire il quadro comune per comune sia in valori assoluti che in percentuale sul totale dei vigneti comunali.

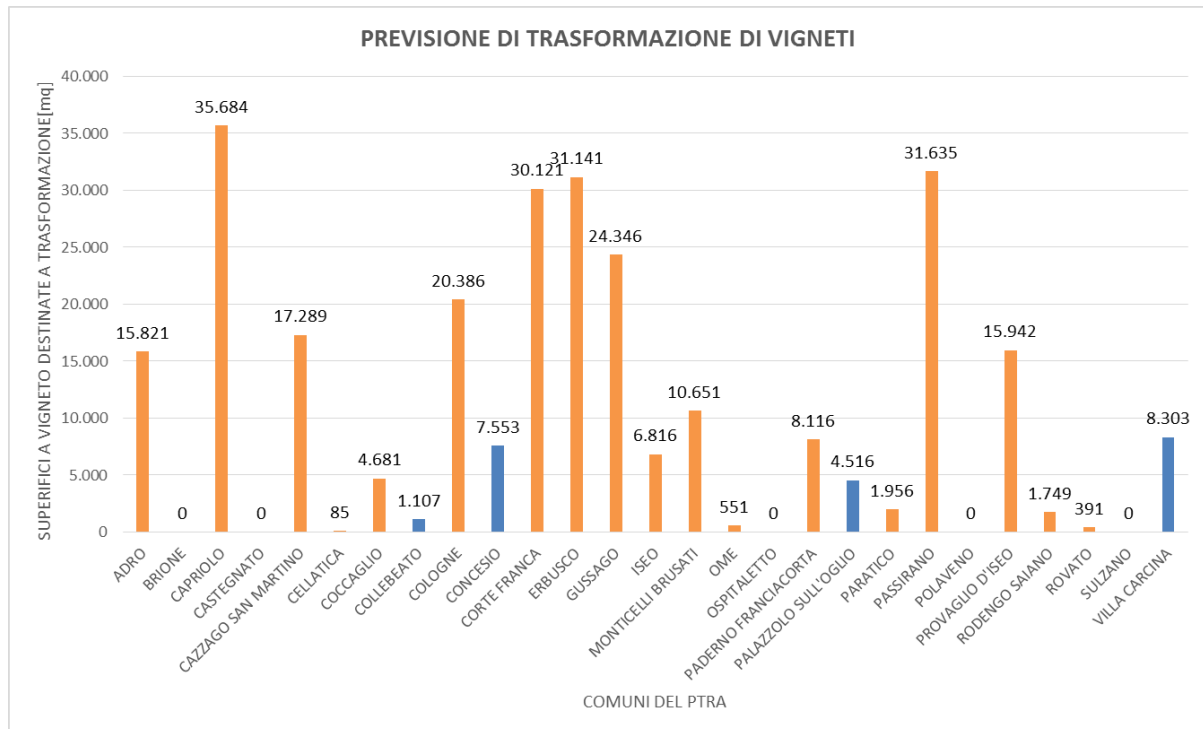


Grafico 11 - Valori assoluti delle superfici a vigneto destinate a futura trasformazione, comune per comune. (Elaborazione su metadati Geoportale)

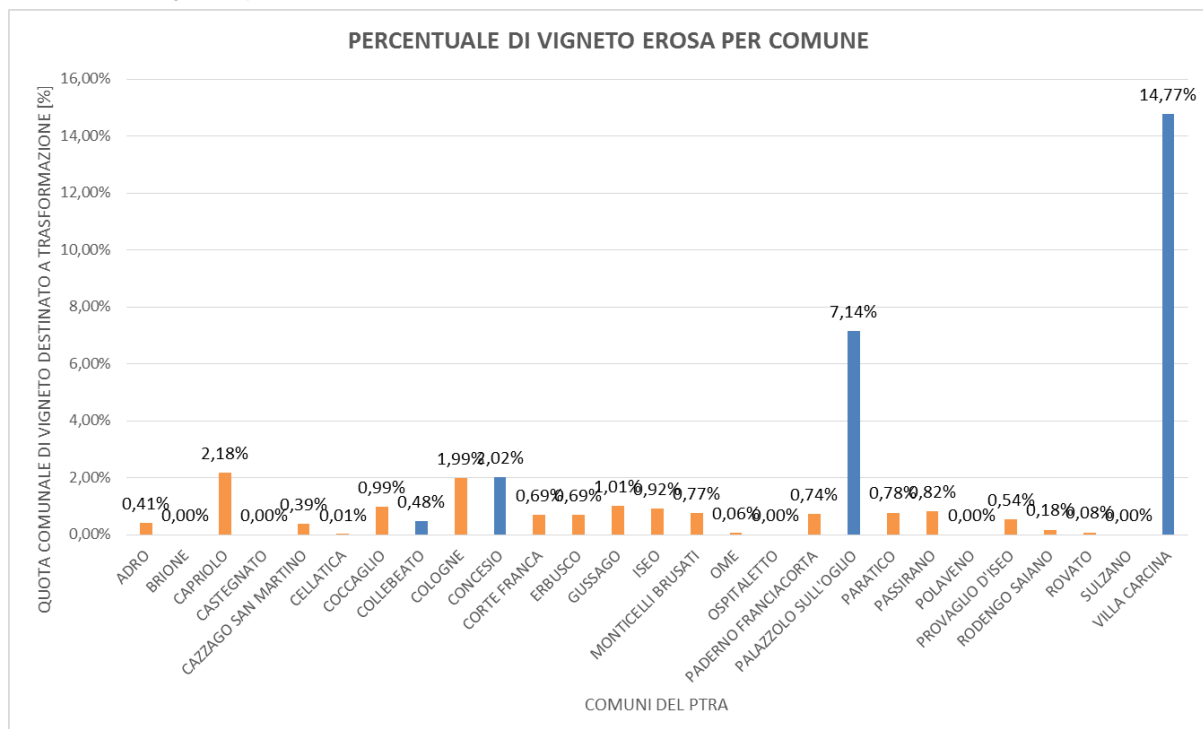


Grafico 10 - Quota comunale di vigneto destinata a trasformazione. (Elaborazione su metadati Geoportale)

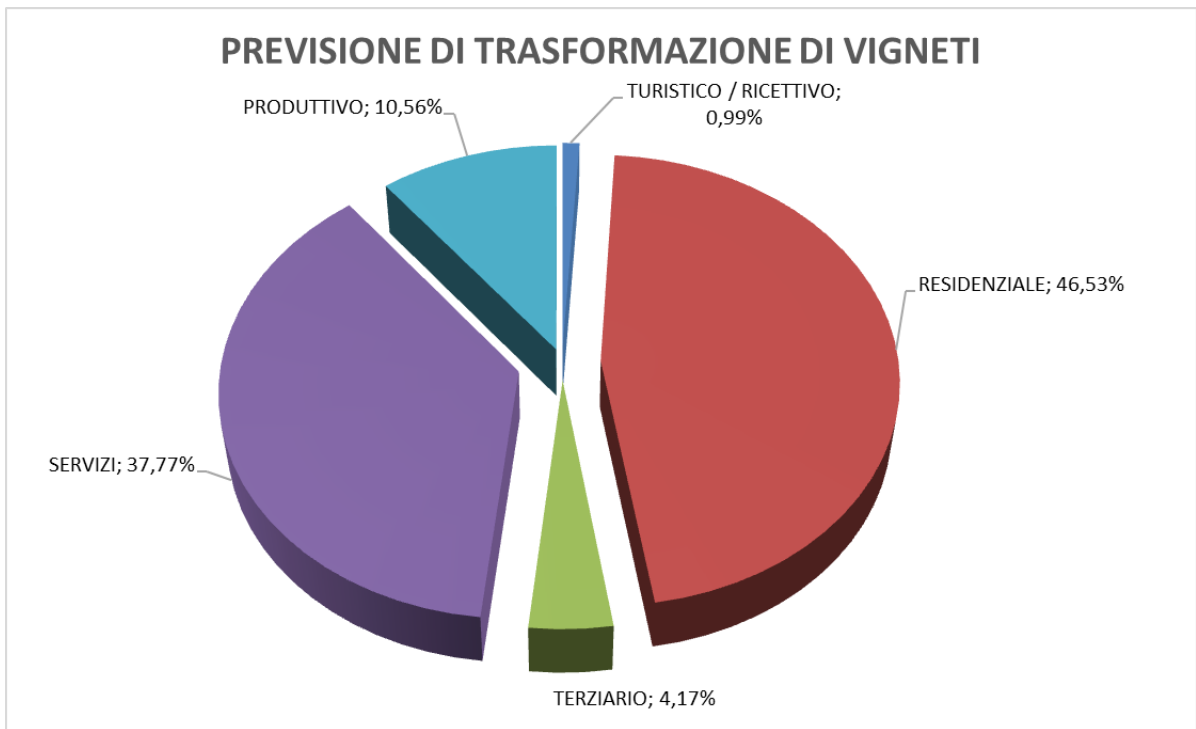


Grafico 12 - Distribuzione delle destinazioni urbanistiche per i vigneti soggetti a futura trasformazione. (Elaborazione su metadati Geoportale)

In Franciacorta sono stati previste trasformazioni urbanistiche per 278'842 mq di vigneti. Dai grafici proposti sembrerebbe da una prima lettura dei valori assoluti che i comuni CORE (in arancione) abbiano previsto maggiore consumo di vigneto rispetto ai comuni BUFFER (in blu). Tuttavia se si analizza il secondo istogramma delle quote percentuali si capisce come le previsioni di trasformazione dei vigneti in rapporto alla superficie comunale destinata a tale coltura risultano minimali nei comuni CORE mentre di elevata incidenza in alcuni comuni BUFFER, uno su tutti: Villa Carcina. Questo è un segnale di quanto i comuni del DOCG siano allineati nella preservazione delle vigne della Franciacorta mentre i comuni BUFFER essendo già al di fuori dell'area a DOCG e scarsamente interessati da colture a vigneto, non hanno posto vincoli stringenti alla trasformazione.

Riconosciamo che i vigneti interessati dalle trasformazioni urbanistiche corrispondono a meno dell'1% dell'intero areale coltivato in tutta la Franciacorta. Tuttavia il fatto da evidenziare è che circa la metà degli interventi avrà destinazione residenziale, in una provincia che ha registrato dodicimila case invendute per il 2014.



Per leggere ancora meglio l'ultimo affondo riportiamo di seguito uno zoom praticato sul comune di Passirano.



Figura 14 – Rappresentazione grafica di due superfici a vigneto destinate a trasformazione urbanistica (perimetro tratteggiato blu). In giallo la superficie urbanizzata, in rosso la superficie urbanizzabile, con il retino verde i vigneti. (Elaborazione su dati Geoportale)

In questo estratto è rappresentata in giallo la superficie urbanizzata, in rosso la superficie urbanizzabile e con un retino verde puntinato la superficie a vigneto da DUSAF 4.0. I due flag individuano le aree in cui si sovrappongono lo strato informativo della superficie urbanizzabile e quello dei vigneti: in “Passirano 1” è prevista una trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale mentre in “Passirano 2” l’ambito di trasformazione prevede una funzione prevalentemente produttiva.

### 3.3.5 – Considerazioni sul consumo di suolo in Franciacorta

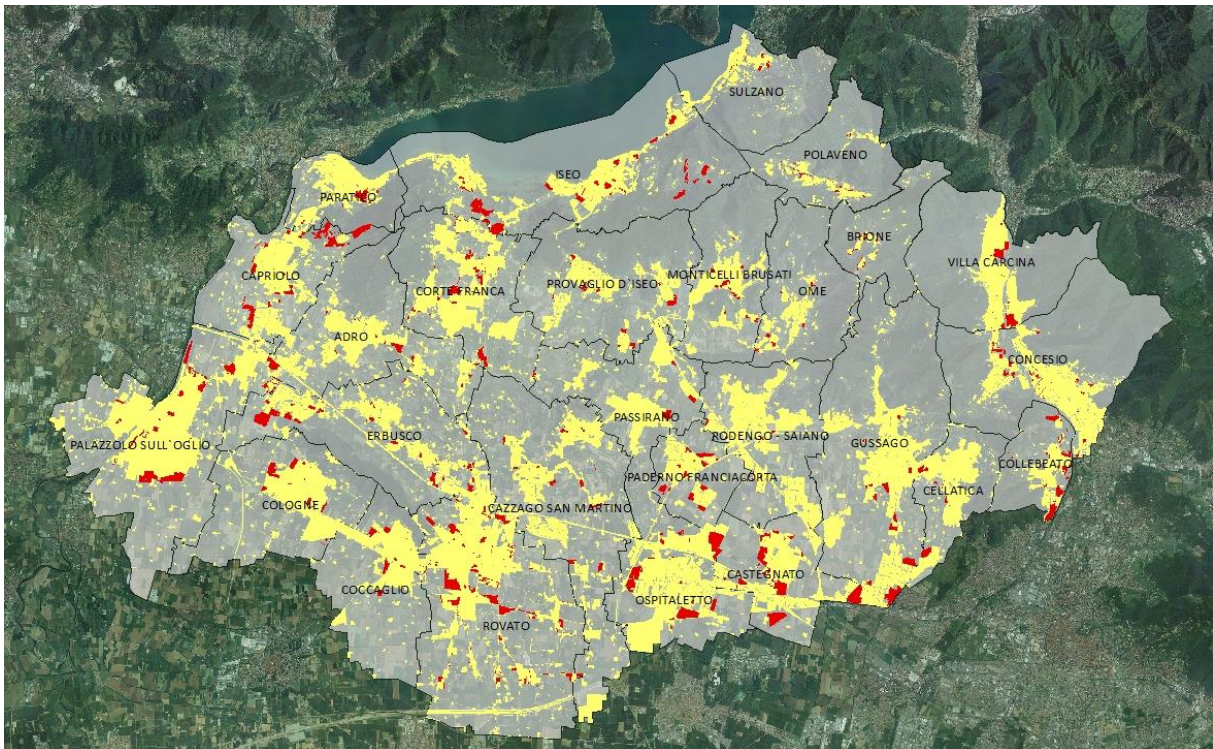


Figura 15 - Estratto Tavola 5 - Superficie urbanizzata (gialla) e superficie urbanizzabile (rossa). (Elaborazione su dati Geoportale)

Dalle analisi finora condotte sono emerse alcune considerazioni:

- La categoria 112 Insediamenti discontinui del DUSAF 4.0 è elemento caratterizzante della Franciacorta in quanto identifica la realtà micro-territoriale (al di fuori del TUC) del tessuto residenziale sparso e in particolare delle cascine.
- Emerge una chiara distinzione in termini di urbanizzazione del suolo tra i comuni situati nella pianura solcata dall'A4 e i comuni situati su territorio collinare-montuoso. Se i primi presentano una forte urbanizzazione (vedasi Palazzolo sull'Oglio, Rovato, Ospitaletto) i secondi (vedasi Brione, Ome, Polaveno, Sulzano), anche un po' ostacolati dalla morfologia del territorio, presentano una urbanizzazione ridotta. Per contro è importante la tendenza dei comuni già altamente urbanizzati a consumare ulteriore suolo libero; su tutti, l'esempio di Ospitaletto, il comune più urbanizzato del PTR il quale destina quasi la totalità delle nuove trasformazioni urbanistiche su suolo libero.
- È importante la quota del 40% della superficie urbanizzabile destinata a servizi. In tal senso si registra la tendenza generalizzata delle amministrazioni di consumare suolo libero per destinarlo a servizi alla luce dei maggiori costi che comporterebbe la localizzazione degli stessi sul patrimonio costruito. Esimiamo da questa considerazione

alcuni comuni come Paratico che, in maniera lungimirante, hanno previsto la totalità delle future trasformazioni urbanistiche su suolo già urbanizzato. Resta aperta la seguente questione: comuni caratterizzati da una elevata accessibilità (ad esempio Capriolo) sono comunque giustificati a prevedere consumo di suolo per destinarlo a servizi?

- La questione del consumo di vigneti è minimale in termini quantitativi ma allarmante in termini qualitativi. Seppur si stia trattando di circa 280'000 mq di aree futuribili di trasformazione urbanistica, le medesime sono da considerarsi terreni di elevato pregio vitivinicolo che dismettono il loro contributo al prestigio del brand Franciacorta.



## 4 - OPPORTUNITA' PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

### 4.1 - Alcune teorie di fondo

Di seguito riportiamo in sintesi i concetti chiave di alcune teorie economiche studiate ed approfondite durante gli studi. Queste ci hanno dato gli strumenti per esaminare le caratteristiche del territorio e ipotizzare delle strategie per intervenire sui problemi riscontrati, principalmente il consumo di suolo e la rigenerazione territoriale.

Tra i fattori fondamentali che abbiamo riscontrato nel contesto troviamo:

- Legame indissolubile tra aspetti economici, territoriali e sociali franciacortini;
- Presenza di una governance: agenti locali ed istituzioni, agiscono a salvaguardia del buon funzionamento del «mercato comunitario»;

Aspetti peculiari per azioni di marketing territoriale.

#### 4.1.1 - Il marketing territoriale per lo sviluppo locale

Il marketing urbano e territoriale deve intendersi come un insieme di tecniche e strumenti utilizzabili nell'ambito della formulazione di politiche territoriali e della pianificazione urbana e territoriale, orientato alla definizione, al trattamento e al controllo (monitoraggio periodico) dell'offerta e della domanda ai fini di "consumo" di beni e servizi (dunque risorse) di valore storico/culturale/monumentale, ambientale ed economico in funzione della qualità globale e della ricerca del benessere collettivo in un'ottica di sviluppo sostenibile.

Le strategie di marketing territoriale possono prendere fondamentalmente quattro orientamenti principali (indifferenziato, differenziato, focalizzato e sistemico) che individuano le quattro fasi progressive che si sono sviluppate nel corso degli anni:

1) Il *marketing indifferenziato* è un orientamento basato sull'obiettivo di attrarre nuove attività economiche, puntando sulla comunicazione del vantaggio di costo dei fattori della produzione e sulle agevolazioni concesse dal governo locale alle nuove imprese.

2) Il *marketing differenziato* supera i limiti del precedente orientamento attribuendo grande attenzione alla definizione del target e all'individuazione degli aspetti che caratterizzano i settori specifici che si intende attrarre. Di conseguenza la strategia si sviluppa su un'attenta segmentazione e sulla scelta di posizionamento competitivo



rispetto al quadro dell'insieme dei concorrenti. Particolare attenzione viene inoltre data al sostegno del benessere di ciascuna tipologia di soggetti residenti.

3) Il *marketing focalizzato* si è sviluppato negli ultimi anni ed è una evoluzione del marketing differenziato. Rimangono i principi della segmentazione e del posizionamento, ma si registra un ulteriore progresso nell'esplicazione della connessione che deve esistere tra la strategia di marketing e il piano di sviluppo sostenibile dell'area. Gli obiettivi sono quindi orientati a favorire gli indirizzi di sviluppo locale promossi dalla pubblica amministrazione. La strategia si articola sullo sviluppo di fattori di vantaggio competitivo e sull'attenzione alle interdipendenze esistenti tra le diverse aree di intervento per lo sviluppo locale.

4) Gli obiettivi del *marketing sistemico* sono sempre più sensibili al raggiungimento di un'offerta territoriale coerente con il posizionamento competitivo dell'area e le esigenze dei soggetti già residenti, attraverso l'attivazione di processi interni per l'attrazione di risorse esterne e, contemporaneamente, per la valorizzazione delle risorse acquisite. Sempre maggiore è infatti la consapevolezza che obiettivo del marketing non può essere semplicemente il raggiungimento di un numero elevato di "vendite", bensì il raggiungimento delle condizioni di utilizzazione ottimale delle risorse disponibili, rispetto ai bisogni espressi dalle diverse categorie di utenti, sia potenziali sia residenti.



Figura 16 - Schema concettuale che rappresenta le componenti del marketing territoriale. (Fonte [www.provincia.pisa.it](http://www.provincia.pisa.it))

Attraverso il metodo del marketing si può giungere a creare valore: valore effettivo o valore percepito di un bene, di un servizio, di un insieme di beni e/o servizi e anche di una città o di un territorio (intesi come luoghi fisici in cui beni e servizi si concretizzano). La soddisfazione diventa, in questa logica, la misura dell'incremento di valore. Ma prima di creare valore attraverso strategie opportune, si deve conoscere e comprendere il sistema di segni e il sistema di valori dei beni (patrimoni, risorse) insiti in un ambito urbano e territoriale. In altre parole, bisogna conoscere l'offerta tipica di una città o di un territorio.

Diventa fondamentale partire da una buona conoscenza dei territori andandone ad analizzare le caratteristiche peculiari tramite l'**analisi SWOT** (*Strengths and Weaknesses- Opportunities and Threats*). Lo scopo dell'analisi è quello di definire le opportunità di sviluppo o di riqualificazione di un ambito, che derivano dalla valorizzazione dei punti di forza e dal contenimento e controllo dei punti di debolezza, alla luce del quadro di opportunità e rischi che provengono, solitamente, dalla congiuntura esterna. Evidenziando i principali fattori interni ed esterni all'ambito d'analisi, in grado di influenzare gli esiti di un piano/programma, è possibile ipotizzare (e analizzare) scenari alternativi e supportare l'impostazione di una strategia coerente rispetto al contesto su cui interviene. Di seguito riportiamo uno schema utile per poter redigere un'analisi corretta.<sup>1</sup>

	<i>Fattori interni</i>	<i>Fattori esterni</i>
<i>Fattori positivi</i>	<p><b>PUNTI DI FORZA</b></p> <p>Qual è il know-how che caratterizza il territorio?</p> <p>Di quali capacità è dotata la forza lavoro?</p> <p>Di quali risorse finanziarie potremmo disporre?</p> <p>Quali alleanze, rapporti e network sono presenti nel territorio?</p>	<p><b>OPPORTUNITÀ</b></p> <p>Quali vantaggi può offrire il territorio?</p> <p>Quali prospettive hanno le nuove tecnologie nel nostro territorio?</p> <p>Quali nuovi mercati possono aprirsi per il prodotto madre?</p>

<sup>1</sup> Baiardi L., Morena M., Marketing territoriale. Strategie per la riqualificazione, la valorizzazione e la promozione del territorio: esperienze e tendenze in atto, Il sole-24 ore, Milano 2009, pp. 18-33

	<b>PUNTI DI DEBOLEZZA</b>	<b>MINACCE</b>
<b>Fattori negativi</b>	<p>La nostra proprietà intellettuale è obsoleta?</p> <p>Quali capacità mancano alla forza lavoro?</p> <p>Qual è lo stato del tessuto socio-economico?</p> <p>Quali alleanze e rapporti dovrebbe avere e non ha il territorio?</p>	<p>Quali lobby potrebbero ostacolare un piano di sviluppo territoriale?</p> <p>Quali cambiamenti socio-economici potrebbero minacciarci?</p> <p>Quali sono gli aspetti negativi delle dinamiche in atto sul territorio?</p>

Tabella 8 - Schema di redazione SWOT. (Fonte: Baiardi L., Morena M., 2009)

Da qui si parte fissando degli obiettivi che andranno raggiunti grazie all'ideazione e alla messa in pratica di opportune azioni.

Grazie a queste teorie, oggi ampiamente dimostrate per efficacia, ci siamo resi conto che la Franciacorta ha delle caratteristiche peculiari annesse alla filiera vitivinicola, che rendono il vino e quindi il territorio attrattore su scala globale. Da qui è utile partire avviando una serie di politiche che attirino aziende, operatori, turisti, progetti d'impresa in modo tale da innescare un circolo virtuoso che possa portare il territorio a diventare un vero polo di sviluppo noto al mondo non solo per il brand Franciacorta (bollicine) ma anche per il territorio in virtù delle proprie attrattività antropiche e naturali.



Figura 17 - Raccolta di alcune delle più importanti attrattività naturali e antropiche della Franciacorta

Naturalmente il fine ultimo di queste politiche nel nostro caso, oltre a generare sviluppo nell'area, è quello di attirare nuovi investitori che, con lungimiranza, vadano a riqualificare il patrimonio costruito dismesso, innescando un processo virtuoso di rigenerazione urbana. In tal modo l'identità della vigna tipica del territorio viene preservata e si garantisce un paesaggio non ulteriormente deturpato ma anzi migliorato grazie al ripristino di lotti ed edifici che oggi presentano situazioni di degrado.

#### 4.1.2 - Cenni sul brand equity e l'identità di marca

Il *brand equity* è una risorsa immateriale d'impresa che si fonda sulla conoscenza di una marca da parte di un determinato mercato. Esso può essere definito come lo stato, in un dato momento, della relazione instaurata tra una determinata offerta e una domanda.

Esprime il valore della marca in condizioni di funzionamento sintetizzando la forza di una marca sul mercato di riferimento. Le determinanti della *brand equity* sono molteplici ma possono essere riassunte in:

- Valori di marca;
- Tratti distintivi;
- Riconoscibilità;
- Personalità di marca;
- Coerenza delle manifestazioni;
- Fedeltà alla marca;
- Conoscenza di marca;
- Qualità percepita;
- Associazioni di marca;

*L'identità di marca* corrisponde a ciò che la marca racconta ai consumatori (non quello che percepiscono). L'identità è l'elemento unificante di tutte le attività che rientrano tra le manifestazioni di marca.<sup>1</sup> In altre parole il fatto per una marca, di poter essere riconosciuta come unica, nel tempo, senza nessuna confusione, grazie agli elementi che la individualizzano. È stato ideato il PRISMA DELL'IDENTITÀ', che individua sei dimensioni dell'identità:

---

<sup>1</sup> Mazzalovo G. Chevalier M., PRO LOGO. Le marche come fattori di progresso, Franco Angeli, Milano 2003, p.107

1. Fisico: corrisponde all'elemento concreto che viene immediatamente a mente quando si menziona la marca (Franciacorta: bottiglia di spumante);
2. Personalità: carattere (Franciacorta: bollicine);
3. Cultura: rimanda a valori originali dei creatori o del Paese in cui è nata (Italia "Terra di vini" per il brand Franciacorta);
4. Relazione: rinvia alla dimensione della comunicazione sociale (cosa pensano gli altri quando si consuma o si regala una bottiglia di Franciacorta);
5. Riflesso: descrive il cliente tipo della marca, cioè il cliente che il mercato immagina per essa;
6. Mentalizzazione: sguardo che il consumatore rivolge a se stesso quando usa o consuma il prodotto (come si vede quando apre una bottiglia di Franciacorta).

Come è stato già evidenziato l'identità del Brand Franciacorta ha un appeal forte e in crescita anche al di fuori dei confini nazionali soprattutto nel mercato giapponese. L'intento generale è di trasferire l'attrattività che catalizza il brand dall'immateriale al materiale, dal prodotto al territorio dei 27 comuni.

## 4.2 - Terra di vini

Il vino della Franciacorta ha origini antiche e una buona fama dal 1200. In questo contesto si inserisce una delle prime pubblicazioni al mondo sulla tecnica di preparazione del vino a duplice e tripla fermentazione naturale in bottiglia e sulla loro azione sul corpo umano.

Il testo intitolato "*Libellus de vino mordaci*" è stampato in Italia nel 1570 dal medico bresciano Gerolamo Conforti, che riporta molte note mediche riferite ai suoi effetti e ne descrive i pregi terapeutici. Lo studioso descrive la diffusione e il consumo del "*mordacissimo*" vino della Franciacorta, brioso e spumeggiante "dal sapore piccante o mordace che non secca il palato, come i vini acerbi e austeri, e che non rendevano la lingua molle come i vini dolci", confrontandolo con gli altri e considerandone i cambiamenti nelle diverse stagioni, che lo vedevano più frizzante in inverno. L'origine della spuma derivava dalla fermentazione, a cui bisogna dunque prestare particolare attenzione affinché la "scoria gassosa, leggera e pungente" non si dissolvesse. La Franciacorta conoscerà un periodo di decadenza da cui uscirà, anche e soprattutto attraverso il vino, dagli anni Cinquanta-Sessanta, in cui inizia il nuovo corso della viticoltura. In questo periodo nasce infatti l'esigenza di trovare una nuova identità vinicola: sul territorio erano attive molte aziende agricole che producevano vini di buona fattura ma li commercializzavano prevalentemente in loco; essi sono caratterizzati e si differenziano dagli altri per la rifermentazione in bottiglia.

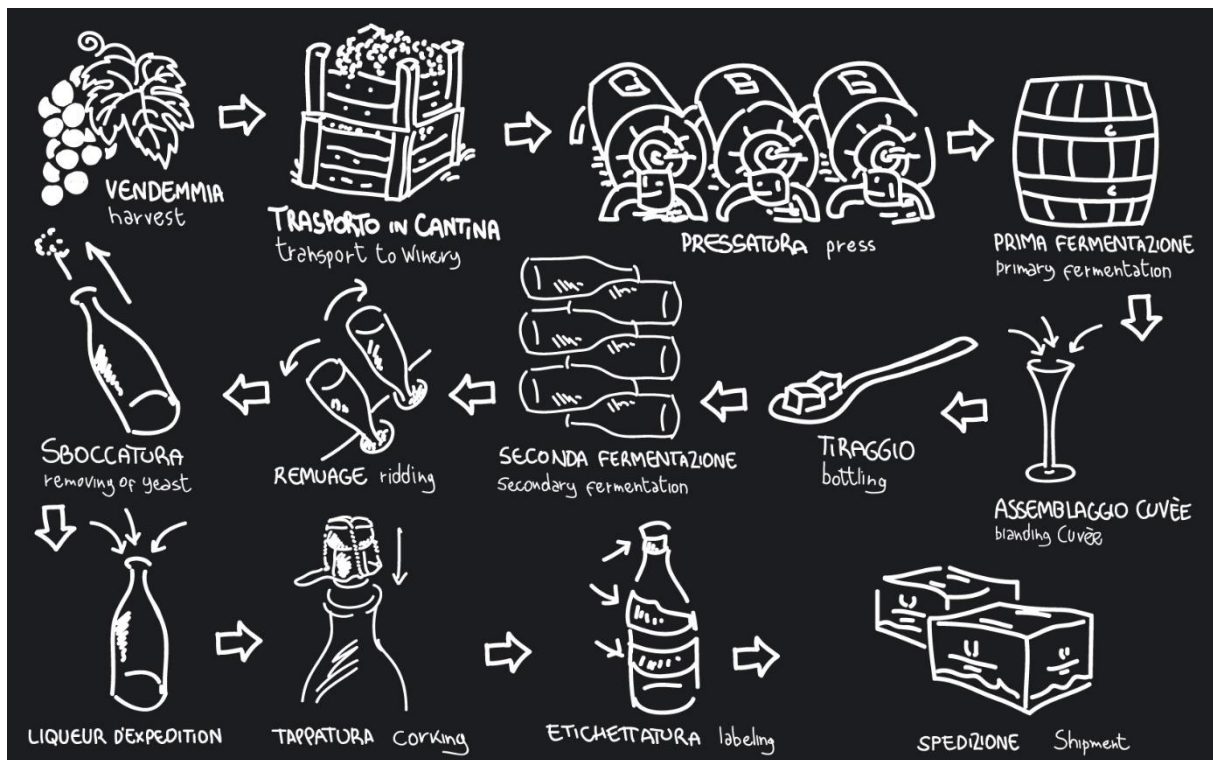


Figura 18 - metodo "Franciacorta". (Fonte: [www.cortefusia.com](http://www.cortefusia.com))

Il processo di sviluppo, diffusione e apertura al mercato nazionale e internazionale avviene prima lentamente e poi vertiginosamente e coinvolge diverse realtà; l'innovazione e la crescita derivano quindi dall'intreccio di situazioni casuali, di passione, di studio e di esperienza, nonché dagli investimenti di diversi imprenditori che puntarono sulla coltivazione della vite. Filari di viti soppiantano i seminativi e i frutteti per incrementare la produzione, le ville della zona vengono in parte riqualificate per il turismo, per dar lustro al territorio e incrementare l'integrazione tra la storia, la cultura e il paesaggio.

#### 4.2.1 – I marchi di qualità

La classificazione italiana ricalca quella europea, con alcune peculiarità.

Con l'abolizione della Legge n°164 del 10/2/1992 e il Decreto Legislativo, si considera una distinzione concettuale tra Vino a Origine Geografica, che possiedono un legame territoriale e disciplinare (di cui fanno parte i DOP e i IGP) e Vino senza Origine Geografica, che non hanno invece alcun legame e corrispondono in pratica ai precedenti vini da tavola. I DOP (Denominazioni di Origine Protetta), includono le attuali DOCG e le DOC; le IGT (Indicazione Geografica Tipica) lasciano il posto alle IGP (Indicazioni Geografiche Protette), sebbene in Italia possano ancora essere usate entrambe le diciture. I vini senza denominazione di origine, gli originari VDT (Vini da Tavola) vengono sostituiti dai Vini Comuni e Varietali.

- **DOP (Denominazioni di Origine Protetta - Vini a Origine Geografica)**  
 Categoria europea con cui si intende il nome di una zona geografica viticola utilizzata per designare un prodotto rinomato e di qualità, le cui caratteristiche sono legate a quell'area, all'ambiente naturale e ai fattori umani.<sup>1</sup> Menzioni specifiche tradizionali utilizzate dall'Italia per certificare e riconoscere i propri prodotti sono le DOC e le DOCG, i quali dovranno necessariamente indicare in etichetta l'annata e presenteranno la "fascetta" identificativa. Alcuni di questi vini possono essere fregiati di particolari diciture: "Classico" o "Storico" indica la produzione in una zona di origine più antica, "Riserva" un invecchiamento più lungo e "Superiore" delle regole ulteriormente restrittive e una gradazione alcolica più elevata di quella prevista dal disciplinare.
- **DOC (Denominazione di Origine Controllata)**  
 Questi vini provengono da zone geografiche ristrette e devono essere caratterizzati da determinate qualità che devono essere verificate tramite opportune analisi da parte di una "Commissione di Degustazione" e requisiti previsti dal disciplinare il cui mancato rispetto ne impedisce la messa in vendita con tale dicitura;
- **DOCG (Denominazione di Origine Controllata e Garantita)**  
 Le uve di tali vini provengono da zone geografiche molto limitate e con disciplinari da parte del consorzio vigilato dal MRAAF (Ministero delle Risorse Agricole, Alimentari e Forestali) ancora più restrittivi. Presenti pertanto in quantità minore rispetto ai precedenti sono di particolare notorietà e pregio, per le qualità intrinseche e la rinomanza commerciale nazionale ed internazionale acquisita nel tempo; essi devono infatti aver avuto un passato di almeno dieci anni come DOC. Prima di essere messi in commercio devono essere opportunamente esaminati e l'esame organolettico deve essere ripetuto anche nella fase dell'imbottigliamento; per questi vini viene prevista anche un'analisi sensoriale eseguita da un'apposita commissione.
- **IGP (Indicazioni Geografiche Protette - Vini a Origine Geografica)**  
 Su questi vini viene riportato il nome geografico di una zona utilizzato per designare il prodotto, che possiede quindi determinate qualità, notorietà e caratteristiche specifiche attribuibili a tale area. Sebbene essa possa infatti essere estesa, relativa ad una regione o ad una provincia, l'origine viene ristretta riconoscendo i caratteri comuni

---

<sup>1</sup> Legge 10 febbraio 1992, n. 164: Nuova disciplina delle denominazioni d'origine dei vini, art.1.



tra un vino ed un altro ad indicazione geografica tipica differente, che derivano ad esempio da vitigni o condizioni territoriali o ambientali simili.

- Vini Comuni

Identificati con gli ex VDT con uve autorizzate, questi vini non devono rispettare particolari disciplinari di produzione. Sull'etichetta viene riportato il Paese ma non vi sono restrizioni di zona o territorio e quindi la zona di origine risulta piuttosto ampia; facoltativamente può essere indicato il colore, ma non i vitigni utilizzati.

- Vini Varietali

Si tratta di vini di cui almeno l'85% delle uve appartiene alla varietà indicata in etichetta; la lista delle varietà comprende per lo più vitigni internazionali. Nell'etichetta di questa tipologia, introdotta dalla revisione normativa, può essere facoltativamente riportata l'annata di produzione ma nessuna indicazione di origine.

#### 4.2.2 - I vitigni



Figura 19 - Un tralcio in vigna (Fonte: [www.franciacorta.net](http://www.franciacorta.net))

Lo *Chardonnay*, varietà a bacca bianca molto pregiata, è ormai coltivato in Franciacorta da alcuni decenni e attualmente occupa oltre 2.000 ettari di terreni a vigneto che corrispondono a circa l'80% della superficie totale.

La pianta dello *Chardonnay* è caratterizzata da medio vigore, ha foglie verde chiaro, grappolo caratteristico di colore verdastro tendente al giallo, mediamente compatto e con acini dotati di buccia robusta e spessa.

Il vino ottenuto da questo vitigno è dotato di ottima consistenza, aroma intenso, fragrante e complesso, con sentori varietali di frutta e di fiori, buona struttura e piacevole freschezza. Lo Chardonnay è impiegato soprattutto nella produzione di vini-base del Franciacorta DOCG e solo in minor misura in quella del vino fermo Curtefranca Bianco.

Il *Pinot Nero* è il secondo vitigno per diffusione in Franciacorta e occupa circa il 15% della superficie totale. Questo vitigno, la cui culla è la Borgogna, ha una variabilità comportamentale che lo porta a volte a interagire in modo imprevedibile con l'ambiente in cui è impiantato ma può dare grandi risultati sia vinificato in rosso che spumantizzato. La pianta del Pinot Nero è abbastanza robusta e rustica, con foglie normalmente lobate e/o pentalobate, di colore verde scuro, con grappolo a pigna, molto serrato e di dimensioni ridotte. Il Pinot Nero è impiegato soprattutto nei Millesimati e nelle Riserve del Franciacorta DOCG, ai quali offre struttura e longevità; è inoltre un componente indispensabile per le cuvée del Franciacorta Rosé, nelle quali deve rappresentare almeno il 25%.

Il *Pinot Bianco* è il terzo vitigno del Franciacorta, di derivazione francese e appartenente alla grande famiglia dei Pinot. Occupa ormai circa il 5% della superficie totale. La pianta del Pinot Bianco è dotata di buona vigoria, la foglia è verde intenso e il grappolo tende ad assumere tonalità meno dorate di quelle dello Chardonnay, rispetto al quale è anche molto più compatto. Il Pinot Bianco non è utilizzato in purezza né nella produzione dei vini-base del Franciacorta né dei vini fermi Curtefranca Bianco ma è usato nelle cuvée in percentuale massima del 50%. Il vino ha un corpo pieno ed elegante, buona acidità fissa, il suo profumo ricorda la crosta di pane appena sfornato e, dopo evoluzione, intensi sentori ammandorlati.

#### 4.2.3 - I vini franciacortini

La grande notorietà dei vini di questa zona è stata raggiunta prevalentemente con quattro varietà:

#### IL FRANCIACORTA DOCG



Figura 20 - Bottiglie in cantina (fonte: [www.franciacorta.net](http://www.franciacorta.net))

Si tratta di un vino ottenuto da uve Chardonnay e Pinot bianco con aggiunta di Pinot nero nella variante Rosè. Per ottenere le caratteristiche migliori vengono utilizzati vigneti più antichi e con esposizioni migliori; questo prodotto è contraddistinto da una fermentazione lenta e naturale in bottiglia di almeno 24 mesi, che aumenta per le varianti più pregiate.

Il Franciacorta DOCG può presentare differenti caratteristiche per le numerose varietà (brut, extra brut, millesimati, cuvée); è tuttavia contraddistinto da un colore brillante giallo paglierino con possibili riflessi verdini, spuma ricca, profumo intenso e fruttato con frutti di bosco e mela verde, gusto pieno morbido e fresco. Il Franciacorta Saten Brut con uve Chardonnay e Pinot bianco si caratterizza dalle altre varianti per una minore pressione in bottiglia che comporta un gusto più morbido; il Franciacorta Rosé, dalla colorazione rosata e il sapore fresco, è ottenuto da uve bianche e rosse vinificate separatamente, da cuvée con Chardonnay, Pinot bianco e almeno il 15% di Pinot nero.

Il Franciacorta con millesimo è una varietà molto curata fin dalla raccolta delle uve in determinate condizioni e periodi per avere una maturazione ottimale ed omogenea; questo vino, che viene fatto maturare per almeno 37 mesi, rispecchia le caratteristiche del territorio ed è diverso ogni anno.

#### IL TERRE DI FRANCIACORTA ROSSO DOC

È il vino di più antica tradizione, prodotto principalmente da uve Cabernet Sauvignon e/o Cabernet Franc che conferiscono struttura e una nota selvatica; a questa percentuale prevalente, minimo il 25%, vengono aggiunte, in percentuale del 10%, uve Barbera per donare

freschezza, Nebbiolo potenza e Merlot per conferire velluto ed eleganza. L'invecchiamento avviene per 18 mesi in botti di rovere da 225-228 litri, per altri 6 in botti più grandi e meno pregiate.

#### IL TERRE DI FRANCIACORTA BIANCO DOC

Questo vino è prodotto prevalentemente da uve Chardonnay, talvolta monovitigno, talvolta con l'aggiunta di Pinot bianco e nero vinificato in bianco. Il colore è giallo paglierino con riflessi verdognoli. Si tratta di un vino agile, di grande struttura lavorato in acciaio inox (più controllabile e riutilizzabili) o in botti di legno per 8-10 mesi per poi passare all'imbottigliamento.

#### L' IGT SEBINO

Si tratta di vini bianchi o rossi che hanno la qualifica di Indicazione Geografica Tipica Sebino; questo territorio copre l'intera Franciacorta e si estende anche al di là. Questa categoria comprende generalmente vini giovani e freschi, ma comunque di grande qualità.

#### 4.2.4 - Il Consorzio Franciacorta

Il Consorzio nasce il 5 marzo 1990 a Corte Franca con lo scopo di garantire e controllare il rispetto della disciplina di produzione del vino Franciacorta. A identificare questo vino, prodotto esclusivamente con il metodo della rifermentazione in bottiglia, è il nome della regione geografica, dove crescono le sue vigne Chardonnay, Pinot Nero e Pinot Bianco. Una sola espressione, Franciacorta, che definisce un territorio, un metodo di produzione e un vino.

Trasferitosi nel 1993 nell'attuale sede di Erbusco, il Consorzio Franciacorta conta circa 200 soci tra viticoltori, vinificatori, imbottiglieri, interessati alla filiera produttiva delle denominazioni Franciacorta DOCG, Curtefranca DOC e Sebino IGT. Il logo, la effe merlata, contraddistingue i suoi vini e si rifà alle antiche torri medievali, caratteristiche dei 19 comuni siti nel cuore della Lombardia, ai piedi del Lago d'Iseo: Adro, Brescia (parte), Capriolo, Cazzago San Martino, Cellatica, Coccaglio, Cologne, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Ome, Paderno Franciacorta, Paratico, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano e Rovato.

#### STORIA

Nel territorio del Franciacorta si producono grandi vini fin dal sedicesimo secolo. Uno studio effettuato sul Catasto Napoleonico del 1809 certifica l'esistenza di quasi 1000 ettari vitati ben superiori alle necessità dei circa 40.000 abitanti e destinati quindi alla vendita. La sua storia moderna comincia nel 1961, con 11 produttori, 29 ettari di vigneto e una produzione di 2 mila ettolitri di Pinot di Franciacorta.



Figura 21 - Simbolo Consorzio Franciacorta. (Fonte: [www.franciacorta.net](http://www.franciacorta.net))

1967: con un Decreto del Presidente della Repubblica, la Franciacorta, viene riconosciuta zona a Denominazione di Origine Controllata (DOC).

5 Marzo 1990: nasce il Consorzio volontario per la tutela dei vini Franciacorta con 29 produttori associati.

1991: a marzo viene approvato il Regolamento Tecnico Produttivo del Franciacorta e a novembre il marchio Franciacorta viene registrato in Italia.

1993: un nuovo disciplinare di produzione<sup>1</sup> impone come metodo di spumantizzazione solo la naturale rifermentazione in bottiglia, si elimina la dizione Metodo classico e viene introdotto l'obbligo della zona di produzione delle uve.

1995: il logo consortile diventa l'unica identificazione del Franciacorta DOCG, il primo brut italiano a ottenere il riconoscimento di garanzia. Nel settembre dello stesso anno il Consorzio approva il disciplinare di produzione del Franciacorta DOCG.

1996: approvazione del codice vitivinicolo. Si tratta di un'autoregolamentazione che rappresenta un'evoluzione del regolamento tecnico-produttivo, più restrittiva rispetto al disciplinare di produzione.

1° Gennaio 1997: vengono vendute le prime bottiglie di Franciacorta con la fascetta di Stato DOCG.

---

<sup>1</sup> insieme delle indicazioni e/o prassi operative a cui il produttore del prodotto certificato deve attenersi

2000: nascono due importanti iniziative eno-culturali. Il progetto "Strada del Franciacorta" con l'obiettivo di promuovere e sviluppare le potenzialità turistiche della Franciacorta, e il "Festival Franciacorta", manifestazione che tuttora si svolge a settembre e coinvolge l'intero territorio.

2002: con il nuovo regolamento CE 753/02 il Franciacorta può essere designato dalla sola parola "Franciacorta" senza altra aggiunta, compresa la menzione DOCG, data la particolare fama raggiunta.

2003: viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto d'incarico a svolgere funzioni di controllo ai sensi del D.M. 29/5/2001 per la DOC Terre di Franciacorta e per il Franciacorta, meglio noto come "Erga Omnes". Il Consorzio per la tutela del Franciacorta è tra i primi consorzi d'Italia ad applicare questo decreto, andando a completare la normale attività di vigilanza che svolge dal 2000.

30 Dicembre 2004: con il decreto del 2004 sulla regolamentazione dell'utilizzo della menzione Talento da parte dei VSQPRD e VSQ italiani e su precisa istanza del Consorzio, la DOCG Franciacorta è esclusa dalla facoltà di utilizzare tale menzione nella sua designazione e presentazione. La decisione ministeriale riconosce espressamente l'eccellenza qualitativa e la peculiarità del Franciacorta.

2007: nasce una nuova sezione sul sito [www.franciacorta.net](http://www.franciacorta.net) che permette di raccogliere informazioni aggiuntive sul vino rispetto a quelle riportate in etichetta, per una trasparenza sempre maggiore.

2008: i nuovi Disciplinari del Franciacorta DOCG, del Curtefranca DOC (che sostituisce il Terre di Franciacorta) e dell'IGT Sebino vengono pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale.

2010: vengono introdotte nuove indicazioni restrittive nel Disciplinare di produzione del Franciacorta, incrementando il rigore produttivo all'insegna della migliore qualità e confermando il metodo Franciacorta come il più severo a livello mondiale in questa tipologia di vino.<sup>1</sup>

OGGI

Ad oggi gli ettari vitati Franciacorta DOCG sono 2800 (82% Chardonnay, 14% Pinot Nero, 4% Pinot Bianco), 109 le cantine associate. Nel 2014 sono state vendute 15.475.977 di bottiglie di

---

<sup>1</sup> [www.franciacorta.net](http://www.franciacorta.net)

cui circa il 10% all'estero. I primi mesi del 2015 hanno confermato l'andamento positivo delle vendite degli anni passati e si è registrato un incremento della quota export. È proprio all'estero che il Franciacorta sta accrescendo il proprio appeal: il principale mercato si conferma il Giappone, a seguire Germania, Svizzera e Nord America.

## 4.3 – *Vision* e opportunità per la Franciacorta

### 4.3.1 - Il marketing enogastronomico

Il marketing territoriale per il settore agroalimentare rappresenta una strategia volta ad accrescere il valore percepito dal consumatore attraverso il rafforzamento del legame tra il prodotto e il suo territorio di origine. In questa ottica, il marketing territoriale e il marketing agroalimentare svolgono un'azione sinergica per la valorizzazione sia dei prodotti agroalimentari a forte valenza territoriale, come ad esempio i prodotti tipici, sia del territorio, aumentando la capacità di quest'ultimo di attrarre turisti facendo leva sull'offerta di prodotti agroalimentari eccellenti "unici", a forte valenza territoriale.

La presenza sul territorio di prodotti agroalimentari di alta qualità e unici (i cosiddetti giacimenti enogastronomici) costituisce un fattore sul quale agire per la promozione e la valorizzazione del territorio, accrescendo, ad esempio, le sue capacità di attrarre turisti.

Nel nostro caso si punta ad accrescere in chiave sostenibile l'appeal del territorio dei 27 comuni sfruttando l'attrattività generata dal prodotto. L'idea comune è quella di andare a riscoprire e riqualificare aree urbanizzate soggette a degrado che possono offrire nuova occasione di sviluppo per la collettività. A sostegno della tesi vi sono gli innumerevoli cascinali recentemente ripresi e ristrutturati, e riutilizzati per attività agrituristiche.

Tra i fattori critici affinché ciò si realizzi troviamo:

- Disponibilità di risorse finanziarie, competenze e massa critica di prodotto agroalimentare ed enogastronomico;
- Realizzazione di forme organizzative di tipo collaborativo tra i soggetti coinvolti, con delega delle funzioni di marketing a organismi associativi (Accordo di collaborazione tra i 18 comuni – "Terra della Franciacorta");
- Creazione/gestione di un marchio collettivo;
- Capacità/possibilità di indirizzare lo sforzo comunicativo complessivamente al "prodotto territorio" e mettere in atto una gestione della comunicazione sistemica e integrata;
- Definizione e gestione delle relazioni che caratterizzano il rapporto tra prodotto e territorio (e viceversa);
- Ruolo attivo delle istituzioni e compartecipazione tra attori pubblici e privati;



L'obiettivo è quello di creare una struttura integrata in cui il vino faccia da comune denominatore e garantisca un approccio multisettoriale e territoriale che comprenda tutti gli attori inerenti la filiera: i produttori, le aziende vinicole, gli enti turistici e le attività ricettive, e per ultime in ordine cronologico, entità quali start up che possono intervenire attraverso l'applicazione delle moderne tecnologie ICT sia nelle fasi di coltivazione e produzione nonché di vendita e gestione del prodotto. Tali canali presentano enormi potenzialità, grazie al forte richiamo che hanno su esperti e interessati del settore.

Tra gli attori coinvolti nella filiera interessati a localizzarsi nell'area della Franciacorta potremmo trovare operatori che si occupino di:

- Marketing mix;
- Personalizzazione del prodotto;
- Cura del brand;
- Packaging;
- Distribuzione (creazione di canali di vendita internazionali, così da favorire l'export);
- Comunicazione e organizzazione di eventi;
- Marketing territoriale;
- Enoturismo e Strade del Vino;
- Ristorazione
- Ricettività.

#### 4.3.2 - Vino e territorio: una relazione stretta

Il vino ai giorni nostri ha in larga misura cessato la sua funzione alimentare per acquisire una dimensione suggestiva. Esso, ovviamente ci si riferisce a quello di qualità, oggi è il simbolo di una cultura, di un territorio. La richiesta di conoscenza attorno al vino e ai prodotti agroalimentari incrementa costantemente, come dimostrano le decine di migliaia di iscritti ai corsi di degustazione.

*Il vino è per altro un forte marcatore del territorio.* Una recente indagine condotta dal Censis Servizi<sup>1</sup> mostra una platea potenziale di raffinati consumatori di vini, quelli che uniscono alla bottiglia la territorialità, stimata sui sei milioni di persone. La stessa indagine mette in rilievo come alcuni territori si connaturino come distretti enologici là dove la qualità del vino è percepita come assoluta, ed altri come distretti turistico-rurali là dove il complesso delle

---

<sup>1</sup> Riferimento professor Fabio Taiti

opportunità è dato dal vino integrato ad altri prodotti tipici locali ed al contesto rurale-paesaggistico-ambientale. La ricerca condotta dall'Osservatorio del Salone del Vino ci dice che gli eno-appassionati sono appunto attorno ai sei milioni e che oltre un milione di questi fa escursionismo per cantine. Stime che coincidono grosso modo con quelle fatte sia dalle Città del Vino sia dal Movimento Turismo del Vino. Tutti questi indicatori ci dicono sostanzialmente che *il vino acquista valore e attrattività se contestualizzato nella ruralità. Il vino, dunque, assume una funzione di medium in grado non solo di comunicare cultura materiale, tradizione, emozioni, sapori e profumi, ma anche di generare valore nel territorio, innescando nuovi germi di imprenditorialità. In altre parole, il vino diventa il mezzo attraverso cui attirare l'interesse dei viaggiatori e dei media, rendendo visibile e visitabile il territorio, sviluppando di conseguenza nuova ricchezza in esso, rendendo possibile l'incontro fra produttore e consumatore.*

Rispetto al passato, quando i prodotti enogastronomici avevano il compito "accessorio" di costruire l'identità di un luogo e la loro degustazione era semplicemente il "riempitivo" di un week-end passato in visita ad un borgo medievale, adesso assumono il ruolo di principale attrazione ed è in funzione di essi che si muovono nuovi turisti, attirati solo in via accessoria dal paesaggio, dall'arte, dalla storia. *Il visitatore è attratto dal mito del grande vino, dalla voglia di vedere come e dove nasce, di conoscere chi lo fa e farsi raccontare i piccoli segreti delle grandi bottiglie. Ma in questa esperienza il visitatore viene in contatto con una serie di aspetti di conoscenza materiale e immateriale che sono espressione di una cultura territoriale specifica. La visita non è più un'esperienza estetica ma diventa un'esperienza partecipata, in cui viene coinvolto l'intero territorio visitato. In questo modo il vino può contribuire ad innescare una dinamica di sviluppo sostenibile a tutto campo.*

Il vino è collegato all'idea dei sensi, alla sensualità, e colui che desidera venderlo dopo averlo prodotto deve fare in modo che il consumatore si trovi immerso in un ambiente che evochi questi concetti, che lo porti a percepire l'essenza del vino stesso nell'ambiente della cantina: serve una suggestione che lo catturi e lo convinca, e il modo in cui l'ambiente si presenta può determinare la scelta di un brand a scapito di un altro da parte del cliente.

Il rapporto tra prodotto e luogo di produzione nel caso del vino è, come si è detto, molto stretto. Spesso la cantina rimane la stessa in cui il vino già anticamente veniva prodotto e proposto ai consumatori, a cambiare è il modo in cui ci si rivolge a questi ultimi, i nuovi servizi

pensati per loro e annessi alla struttura per renderla fruibile, accessibile, accattivante. Ciò accade perché il ruolo del turismo sta crescendo nel mondo del vino, ed è ormai al centro del suo business. La cantina contemporanea viene curata e pensata più per accogliere il visitatore e stupirlo che per produrre realmente il vino: più del contenuto a volte colpisce il contenitore che lo racchiude. Talvolta si può addirittura affermare che stia nascendo un nuovo tipo di architettura legata al vino: una sorta di cantina come luogo di degustazione, vendita, di apprendimento, un ambiente ibrido, volto a valorizzare tutto ciò che riguarda il vino e a farlo conoscere. Il concetto di Wine Tour si sta diffondendo sempre di più, si creano spazi per socializzazione e convivialità che entrano a far parte dello stile di vita.

#### 4.4 - SWOT Franciacorta

STRENGTH	WEAKNESS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accordo 18 comuni</li> <li>• PTRA strumento bottom up</li> <li>• Obiettivo PTRA: limitazione consumo di suolo</li> <li>• Buon livello di accessibilità grazie alla discreta dotazione di infrastrutture</li> <li>• Brand Franciacorta</li> <li>• Consorzio dei produttori di vino</li> <li>• Eccellenze: Vini DOCG, prodotti DOP</li> <li>• Cordone morenico</li> <li>• Attrattività naturale e antropica</li> <li>• Peculiarità paesaggistiche-territoriali</li> <li>• Export 12% della produzione vitivinicola</li> <li>• Più forme di turismo integrate</li> <li>• Identità del brand aumentata grazie EXPO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assenza di strategie tra i diversi enti territoriali in materia di promozione, sviluppo e turismo</li> <li>• Mancanza di coordinamento e comunicazione tra pubblico e privato nella valorizzazione del territorio</li> <li>• Carenza di strategie tra le diverse realtà locali in materia di sviluppo, promozione e turismo che mettano in relazione il territorio, i prodotti e le identità locali, paesaggistiche e culturali</li> <li>• Alti costi di rigenerazione patrimonio dismesso</li> <li>• Qualità del territorio inferiore a quella del brand</li> <li>• Presenza di patrimonio dismesso in condizioni di degrado</li> <li>• Settore vitivinicolo rappresenta il 2% del PIL provinciale</li> <li>• Scarsa internazionalizzazione del territorio</li> </ul>
OPPORTUNITY	THREAT
<ul style="list-style-type: none"> <li>• PTRA – piano di area vasta con anche indirizzi prescrittivi</li> <li>• L.R. 31/2014</li> <li>• Disegno di legge nazionale su consumo di suolo con forte matrice di rigenerazione territori rurali</li> <li>• Accordo comuni (→ unione?) occasione per derogare al patto di stabilità e possibilità aumentata di catalizzare investimenti nazionali</li> <li>• Turismo eno-gastronomico in aumento e diffusione</li> <li>• Disponibilità patrimonio dismesso da valorizzare → rigenerazione territoriale</li> <li>• Possibilità di creare un sistema tra amministrazioni privati, consorzio, unione comuni, enti di promozione turistica</li> <li>• Elevare qualità del territorio a livello qualità del brand</li> <li>• Attirare potenziali investitori (anche esteri)</li> <li>• Iniziative eno-culturali: “Strada del Franciacorta”, “Festival Franciacorta”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ex ambiti estrattivi diventano discariche</li> <li>• Consumo di vigneti</li> <li>• Tendenza dei comuni già altamente urbanizzati a consumare ulteriore suolo libero</li> <li>• Stereotipo di zona a forte vocazione industriale</li> </ul>

Tabella 9 - Strength and Weakness - Opportunity and Threat, ragionate della Franciacorta

## 5. RIGENERAZIONE TERRITORIALE FRANCIACORTA

A partire dall'affondo tecnico del terzo capitolo e con le premesse del quarto, intendiamo dare una risposta al problema del consumo del suolo fornendo delle possibili indicazioni per attirare investitori nazionali e internazionali interessati a collocarsi negli spazi esistenti che necessitano di riqualificazione, innescando così il processo di rigenerazione del territorio franciacortino in chiave sostenibile.

### 5.1 La valorizzazione del patrimonio dismesso

#### 5.1.1 – Perché puntare sul dismesso

Esistono molte esperienze europee che testimoniano il tentativo di limitare il consumo di suolo: in Andalusia (Spagna meridionale), il piano territoriale regionale introduce un limite quantitativo per piani regolatori nei comuni di piccole e medie dimensioni (40% del terreno urbano o 30% della popolazione precedentemente esistente negli otto anni precedenti); in Lettonia sono stati imposti limiti alla pianificazione lungo la costa del Mar Baltico, il Golfo di Riga, i corsi d'acqua superficiali (fiumi e laghi) e nelle foreste attorno alle città per ridurre o eliminare i danni antropogenici.

Ci siamo discostati da questo tipo di strategie cercando di andare ad accogliere tutti gli input che hanno mosso lo sviluppo dei nostri studi:

- Limitazione del consumo di suolo
- Rigenerazione urbana
- Applicazione della Legge Regionale 31/2014

Imbattendoci in queste tre “tematiche” abbiamo cercato un anello che le potesse congiungere e al contempo risolvere, pertanto ci siamo orientati sul patrimonio disponibile dismesso della Franciacorta.

Infatti andando a stimolare l'intervento sul patrimonio già disponibile ormai in disuso o abbandonato, spesso oggetto di degrado, si sollecitano gli investitori a indirizzarsi su suolo già occupato invece che andare ad erodere spazi vergini quali boschi, campi o vigneti occupandoli con cemento, quando vi sono spazi già urbanizzati “liberi”.

Andando a limitare il consumo di suolo si propone perciò la prima applicazione della Legge Regionale 31/2014 che appunto mira a tale scopo, un risultato importante poiché iniziare ad utilizzare uno strumento, quale è la legge in questione, appena se ne è presentata la possibilità

è sintomo di volontà da parte delle amministrazioni e di tutti coloro che si stanno occupando dello sviluppo del piano PTR, di voler intervenire cercando di risolvere un problema che potrebbe rendersi incontrollabile se non venissero attuate misure idonee.

È la stessa legge ad indicare l'intervento di rigenerazione urbana come strumento per la limitazione del consumo di suolo, la L.R. 31/2014 inoltre propone delle misure di incentivazione per interventi rivolti alla riqualificazione, indicando che potranno avere la precedenza rispetto ad altri interventi nell'usufruire di eventuali fondi regionali.

L'intervento sull'edificato risolve anche la questione della rigenerazione urbana, infatti la presenza sul territorio di aree dismesse o abbandonate costituisce elemento di degrado per tutto il territorio, diminuendo la percezione della qualità complessiva dell'area. L'intervento sugli *asset* che necessitano di riqualificazione produce contemporaneamente più effetti: da un lato realizzando opere su spazi già urbanizzati si evita di consumare aree agricole o boschive "vergini" dall'altro si elimina l'elemento che rappresenta una debolezza per il territorio, con la possibilità inoltre, non solo di cancellare la minaccia, ma di sfruttare l'occasione per l'introduzione di situazioni che addirittura possano aumentare la qualità del territorio.



Figura 22 - ADRO\_asset\_1, Rustici di Villa Bargnani-Dandolo. (Fonte: [www.google.it/maps](http://www.google.it/maps))

Una novità, oltre che ulteriore stimolo alla rigenerazione territoriale da attuarsi attraverso il recupero degli immobili, è rappresentato dal recente disegno di legge nazionale in corso di approvazione alle commissioni Agricoltura e Ambiente della Camera, intitolato "*Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato. C. 2039 governo e abb.*"

Il disegno di legge detta i principi fondamentali per la valorizzazione e la tutela del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, al fine

di promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, nonché di contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici. Riportiamo di seguito alcuni passaggi fondamentali del disegno di legge in corso di discussione:

*[...] Il riuso e la rigenerazione urbana, oltre alla limitazione del consumo di suolo, costituiscono principi fondamentali della materia del governo del territorio nonché norme fondamentali di riforma economico-sociale della Repubblica. [...]*

All'articolo 5 del disegno di legge nazionale, si affronta l'argomento dei *Compendi agricoli neorurali*: con questo termine s'intende [...] *l'insediamento rurale oggetto dell'attività di recupero e riqualificazione che viene provvisto delle dotazioni urbanistiche ed ecologiche e delle nuove tecnologie di comunicazione e trasmissione dati, in modo da offrire nuovo sviluppo economico ed occupazionale. [...]*

*1. Al fine di favorire lo sviluppo economico sostenibile del territorio, anche attraverso la riqualificazione degli insediamenti rurali locali e il consolidamento e lo sviluppo dell'attività agroforestale nel territorio rurale, le regioni e i comuni, nell'ambito degli strumenti urbanistici di propria competenza, possono prevedere la possibilità di qualificare i predetti insediamenti rurali come compendi agricoli neorurali. Presupposti dell'ammissibilità di tale destinazione urbanistica sono: il recupero edilizio, inclusa la demolizione e ricostruzione, unitamente al recupero e alla qualificazione del patrimonio agricolo e ambientale, nonché la compatibilità degli interventi edilizi con il paesaggio a dominanza rurale e la presenza di adeguata accessibilità.*

*2. Gli interventi edilizi connessi alla proposta di progetto di compendio agricolo neorurale devono avere ad oggetto il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti, qualora non più funzionali all'attività agricola, con le modalità previste al comma 4 successivo. La demolizione e ricostruzione non può interessare manufatti di valore storico-culturale e testimoniale. Gli interventi edilizi complessivamente realizzati non devono comportare maggior consumo di suolo all'interno del compendio agricolo alla data di approvazione della presente legge. Le regioni e i comuni provvedono a definire la percentuale di superficie ricostruibile, a seconda delle tipologie da recuperare e riqualificare, della peculiarità dei contesti ambientali e territoriali, del carico urbanistico generato dalle nuove funzioni. Tale superficie, dovutamente certificata e accertata dal comune*

*territorialmente competente, non può in ogni caso superare la consistenza complessiva delle superfici esistenti e non può essere ceduta a terreni agricoli non confinanti che eventualmente concorrono a costituire il compendio.*

*4. I nuovi fabbricati sono da realizzarsi con tipologie, morfologie e scelte materiche ed architettoniche tali da consentire un inserimento paesaggistico adeguato e migliorativo rispetto al contesto dell'intervento, secondo i criteri stabiliti dall'ente territoriale competente nel rispetto della normativa e della pianificazione urbanistica, territoriale, paesaggistica e paesistica vigenti, del valore storico-culturale o testimoniale dei manufatti, ferme restando le competenze di tutela del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.*

*5. All'interno del medesimo compendio agricolo neorurale, in conformità ai presupposti di cui ai commi precedenti e sulla base di valutazioni di sostenibilità territoriale ed ambientale, ferma restando la prevalente destinazione ad uso agricolo, possono prevedersi anche le seguenti destinazioni d'uso:*

*a) attività amministrative;*

*b) servizi ludico-ricreativi;*

*c) servizi turistico-ricettivi;*

*d) servizi dedicati all'istruzione;*

*d-bis) attività di agricoltura sociale;*

*e) servizi medici e di cura;*

*f) servizi sociali;*

*g) attività di vendita diretta dei prodotti agricoli od ambientali locali;*

*h) artigianato artistico.*

*6. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:*

*a) residenziale, ad esclusione di quello già esistente alla data di approvazione della presente legge o dell'eventuale alloggio per il custode, ovvero di un'unità abitativa, da prevedersi nel recupero degli edifici esistenti;*

*b) produttiva di tipo industriale o artigianale.*



7. *Il progetto di compendio agricolo neorurale è accompagnato da un progetto unitario convenzionato nonché dall'obbligo a trascrivere il vincolo a conservare indivisa la superficie del compendio per almeno venti anni. Tale vincolo è oggetto di registrazione nei registri immobiliari e catastali. Per il periodo ventennale di cui al primo periodo, la proprietà del compendio agricolo può essere ceduta solo integralmente. Nel caso di successione, il compendio agricolo neorurale è considerato come un bene indivisibile sino alla decorrenza del ventesimo anno dalla trascrizione.*

8. *Il progetto di compendio agricolo neorurale prevede interventi di mitigazione e compensazione preventivi volti a mantenere, recuperare e valorizzare il paesaggio, l'economia locale e l'ambiente.<sup>1</sup>*

Questo disegno di legge, in particolare l'affondo riguardante i *Compendi agricoli neorurali*, dimostra quanto sia importante mantenere ed evidenziare le peculiarità dei territori, specialmente se appartenenti alla tradizione dei luoghi. In Franciacorta le micro-entità sparse sul territorio rappresentano una buona fetta del patrimonio edilizio esistente. Vediamo quindi come la categoria 112 degli Insediamenti discontinui del DUSAF 4.0, rappresentata da realtà micro-territoriali e in particolare da cascine, si identifichi a pieno con la voce *compendi agricoli neorurali*.

Uno strumento che viene in aiuto all'utilizzo del patrimonio dismesso è quello dell'*indifferenziazione funzionale* (si eliminano i vincoli da PGT sulle destinazioni d'uso dei lotti soggetti a riqualificazione e recupero, già utilizzato dal comune di Milano per il recupero delle cascine sul territorio). Anche la proposta di legge nazionale, come abbiamo visto, propone un sistema simile, proponendo la trasformazione da destinazione agricola a servizi di varia natura, questo consente di ampliare il potenziale di soggetti interessati e consente alle amministrazioni, alla collettività e al territorio di dotarsi di funzioni che alla data odierna sono sempre più richieste e ricercate.

È evidente quella che è la linea di tendenza e di orientamento della legislazione europea, nazionale e regionale in merito al consumo di suolo, alla rigenerazione territoriale e al riuso degli edifici dismessi, in particolare nelle zone rurali, pertanto crediamo che la scelta di

---

<sup>1</sup> Ddl: contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato. C. 2039 governo e abb C.2039, art.5.

rispondere alla necessità di limitazione del consumo di suolo agricolo attraverso il recupero del suolo già urbanizzato sia ideale, visto anche il supporto normativo.

#### 5.1.2 - Misure di incentivazione

La legge sul consumo di suolo prevede una serie di misure di incentivazione in modifica alla l.r. 12/2005 destinate ai comuni, per interventi sul patrimonio costruito<sup>1</sup>. Di seguito riportiamo le più significative:

- Viene attribuita priorità nella concessione di finanziamenti regionali ai comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana;
- Il Piano delle Regole dei Piani di Governo del Territorio di ciascun comune deve prevedere per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione;
- Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni;
- Aumento dal 50 al 60 per cento della percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti nei casi di ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione;
- I comuni hanno facoltà di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi;

Per rafforzare ulteriormente l'obiettivo normativo sono state introdotte anche misure di disincentivazione del consumo di suolo libero come la seguente (cfr. Art. 5, comma 10):

- Prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione nel caso di interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto precisamente del 20% fuori dal tessuto urbano consolidato e 5% all'interno dello stesso.

---

<sup>1</sup> L.R. 31/2014, art. 4

Forme di incentivazione per il recupero e la rigenerazione urbana sono previste, come già detto, anche dal *disegno di legge nazionale per il contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato. C. 2039 governo e abb.* Di seguito riportiamo i passaggi chiave<sup>1</sup>:

*1. Ai comuni che hanno adeguato gli strumenti urbanistici comunali secondo criteri e modalità che non prevedono consumo di suolo o è prevista una riduzione del consumo di suolo è attribuita priorità nella concessione di finanziamenti statali e regionali per gli interventi di rigenerazione urbana e di bonifica dei siti contaminati a tal fine necessaria, nel rispetto della disciplina di settore, e per gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e il ripristino delle colture nei terreni agricoli incolti, abbandonati, inutilizzati o in ogni caso non più sfruttati ai fini agricoli.*

*2. Lo stesso ordine di priorità è attribuito anche a soggetti privati, singoli o associati, che intendono realizzare il recupero di edifici e di infrastrutture rurali nei nuclei abitati rurali, mediante gli interventi di cui al comma 1, nonché il recupero del suolo ad uso agricolo mediante la demolizione di capannoni e altri fabbricati rurali strumentali abbandonati.*

---

<sup>1</sup> Ddl: contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato. C. 2039 governo e abb., art. 7.

## 5.2 – Il *database* del patrimonio dismesso

### 5.2.1 – Misurare per conoscere

*"In physical science the first essential step in the direction of learning any subject is to find principles of numerical reckoning and practicable methods for measuring some quality connected with it. I often say that when you can measure what you are speaking about, and express it in numbers, you know something about it; but when you cannot measure it, when you cannot express it in numbers, your knowledge is of a meager and unsatisfactory kind; it may be the beginning of knowledge, but you have scarcely in your thoughts advanced to the state of Science, whatever the matter may be."*<sup>1</sup>

Abbiamo iniziato a “misurare” per “conoscere” il problema del patrimonio dismesso dei comuni di Adro, Capriolo, Castegnato, Cazzago S. Martino, Cellatica, Cologne, Coccaglio, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Ome, Paderno Franciacorta, Palazzolo sull’Oglio, Paratico, Passirano, Provaglio d’Iseo, Rodengo Saiano e Rovato. Il nostro studio si è mosso con l’intento di fornire una base di conoscenza del patrimonio dismesso attuale dei comuni sopracitati, facendo così il primo passo per identificare una realtà altrimenti nascosta ai più. In tal modo abbiamo creato una base dati utile per poi essere elaborata, gestita, migliorata ed implementata.

### 5.2.2 – L’applicativo Google My Maps

Per raccogliere i dati relativi agli immobili oggetto di abbandono, degrado o dismissione e conseguentemente geo localizzarli, abbiamo utilizzato My Maps, un applicativo di Google con il quale è possibile creare mappe personalizzate ed inserire per ogni punto, linea o segnaposto sulla mappa un relativo set di informazioni. A partire da una indagine condotta dallo *studio Agoraa*<sup>2</sup> sul patrimonio dismesso dei comuni e con il supporto dei metadati di ArcGIS abbiamo predisposto il seguente elenco di informazioni da raccogliere per tutti gli *assets*:

- **ID:** un identificativo progressivo per ogni *asset* comunale con la seguente anagrafica *nomecomune\_asset\_ID*;
- **Categoria:** residenza privata, cascina, area industriale-produttiva, edificio storico culturale, servizio, edificio religioso, commerciale, cava;

---

<sup>1</sup> Lord Kelvin William Thomson (1824 - 1907), Lecture on "Electrical Units of Measurement" (3 May 1883), published in Popular Lectures Vol. I, p. 73

<sup>2</sup> Architetto Massimo Casolari, via Monte San Michele 5 - 42121 Reggio Emilia

- **Denominazione:** una breve descrizione dell'asset;
- **Indirizzo e coordinate geografiche:** indicazioni fondamentali per geo-referenziare l'asset;
- **Tipologia proprietà:** privata, di enti religiosi, comunale, demaniale;
- **Superficie coperta:** somma delle superfici coperte dei singoli corpi di fabbrica misurate in mq;

Successivamente abbiamo creato un foglio di lavoro formato .xlsx per compilare il set d'informazioni dedicato ad ogni singolo asset, ed infine lo abbiamo importato nell'applicativo.

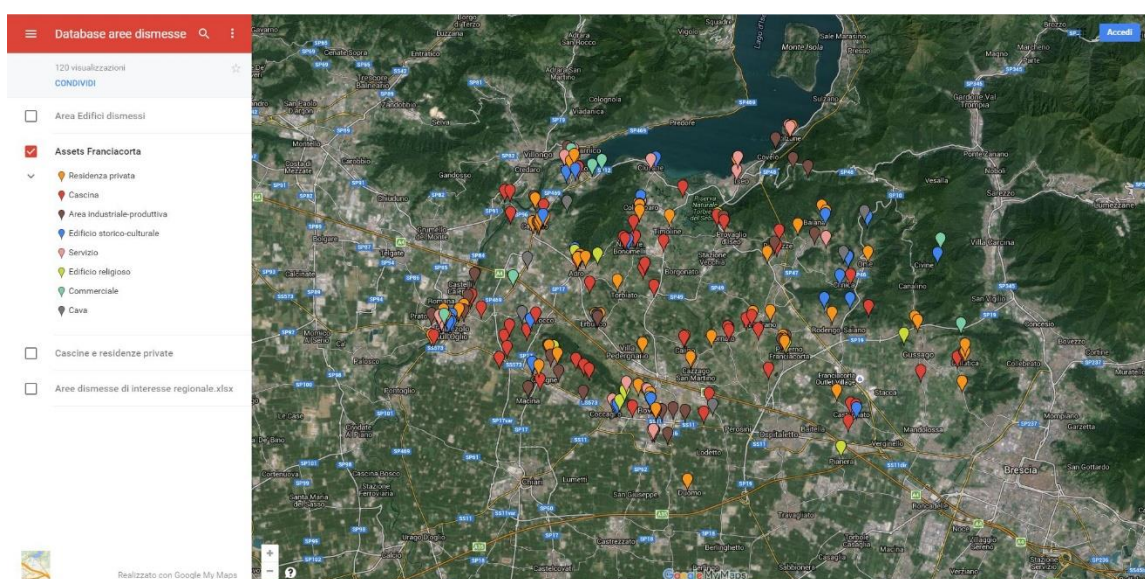


Figura 23 - Screenshot del database con indicati tutti gli asset dismessi

In questo screenshot si possono vedere i puntatori che identificano ogni singolo asset ed inoltre il colore degli stessi il quale si riferisce ad una specifica categoria tra quelle indicate.



Figura 24 - PASSIRANO\_asset\_1, screenshot con indicate le informazioni principali dell'asset e l'area di pertinenza

In secondo luogo per ogni *asset* è stata evidenziata l'area o la superficie di interesse a seconda se si trattasse di una cava ad esempio o di un semplice edificio.

### 5.2.3 – Le informazioni raccolte

Il *database* fa emergere 212 *asset* per 593'544 mq di superfici coperte di cui: 60 residenze private, 51 cascine, 32 aree industriali-produttive, 27 edifici storico-culturali, 19 aree per servizi, 9 edifici religiosi, 8 edifici commerciali e 6 cave.

Categoria	N° asset	Superficie coperta per categoria di asset [mq]	% sul totale
Residenza privata	60	25355	4,3%
Cascina	51	34169	5,8%
Area industriale-produttiva	32	143030	24,1%
Edificio storico-culturale	27	22096	3,7%
Servizio	19	8386	1,4%
Edificio religioso	9	2848	0,5%
Commerciale	8	17318	2,9%
Cava	6	340342	57,3%
<b>TOTALE</b>	<b>212</b>	<b>593544</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 10 - Riepilogo degli *asset* registrati nel *database*

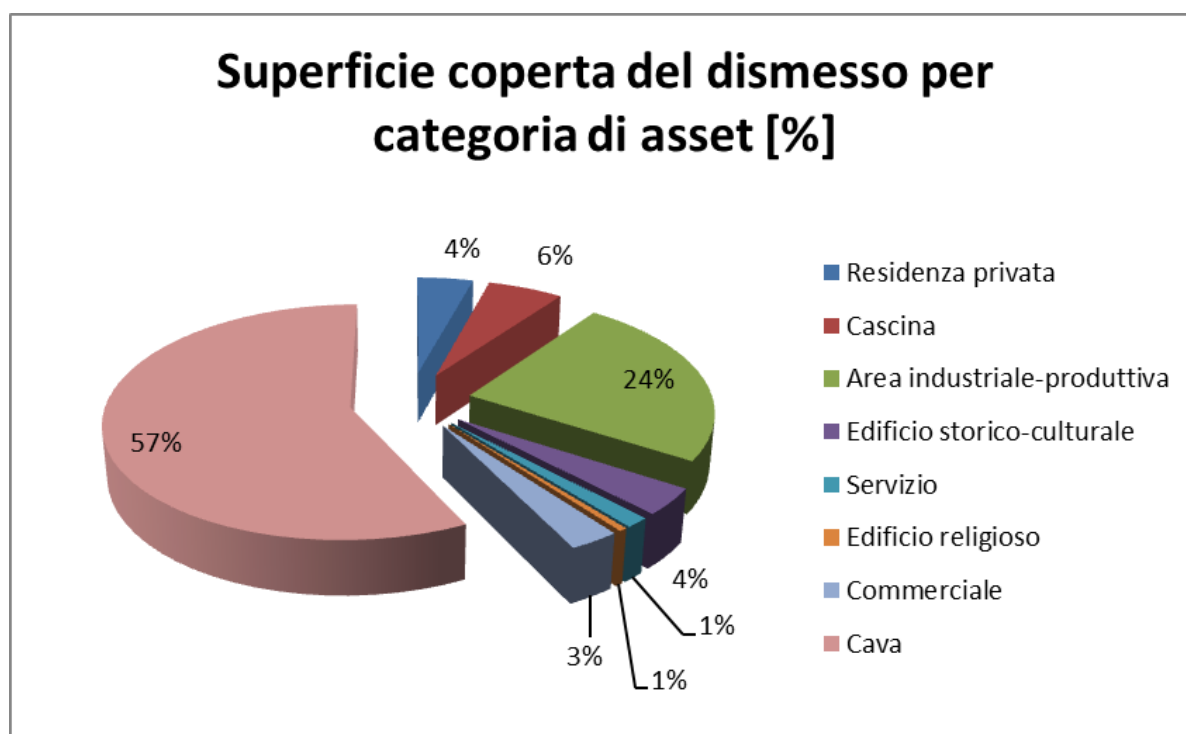


Grafico 13 - Composizione delle categorie degli *asset* registrati nel *database*

La composizione delle superfici coperte totali per categoria di *asset*, come descritto dai grafici, testimoniano l'annoso e vasto problema delle cave dismesse che con 340'342 mq di areale rappresentano il 57% del dismesso. La seconda categoria in ordine decrescente di dimensione

è rappresentata dalle ex aree industriali totalmente o parzialmente dismesse, soprattutto nel comune di Palazzolo sull'Oglio, con 143'030 mq rappresentano il 24% del dismesso. A seguire due categorie micro-territoriali in quanto numerose e diffuse sul territorio: le cascine e le residenze private con rispettivamente 34'169mq (6%) e 25'355mq (4%). La categoria degli edifici storico-culturali con 27 *assets* e una superficie coperta di 22096 mq è quinta per dimensione. Infine vi sono le aree commerciali con 17'318 mq (3%), aree adibite a servizi ormai dismessi con 8386 mq e gli edifici religiosi abbandonati o in fase di dismissione con 2848 mq.

Osservando invece il dato comunale e tralasciando la componente delle cave, considerata aberrante in molti casi in quanto occupa grandi areali senza presentare superfici coperte, si ottiene il seguente grafico:

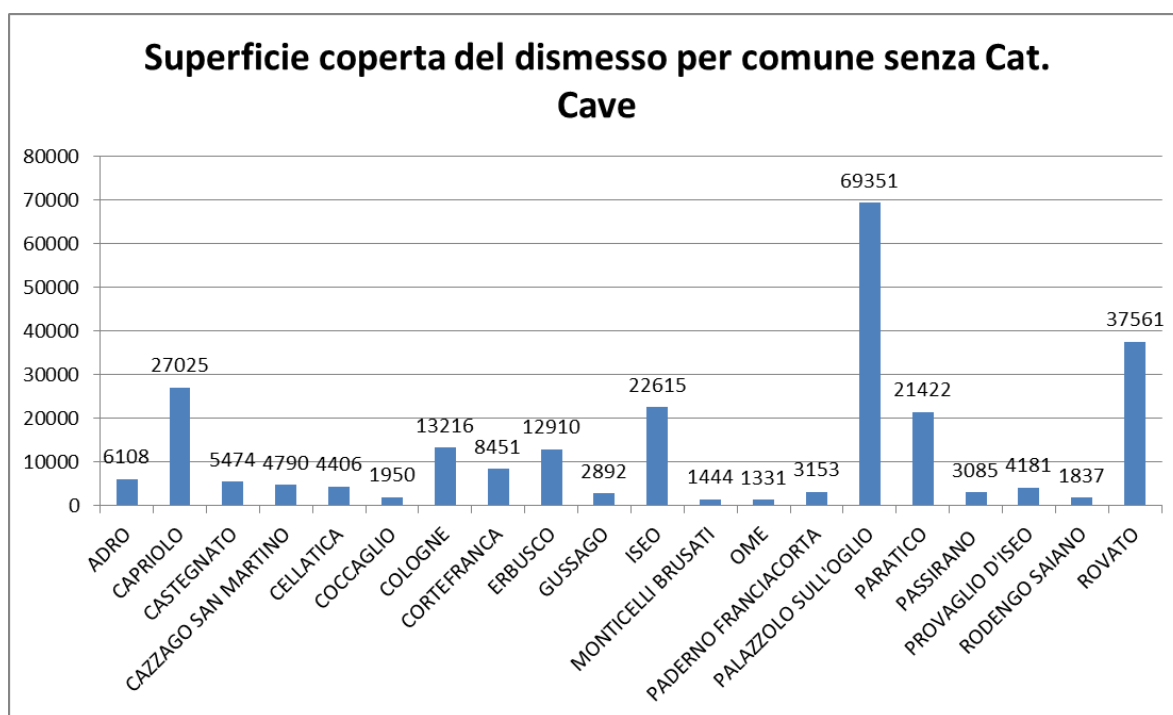


Grafico 14 - Valori assoluti delle superfici coperte *asset* dismessi, comune per comune

L'istogramma evidenzia il potenziale dismesso paese per paese. In particolare Palazzolo sull'Oglio con 69'351mq di superfici coperte occupa la prima posizione, Rovato con 37'561mq di superfici coperte occupa la seconda posizione. A seguire per importanza: Capriolo con 27'025mq, Iseo con 22'615mq e Paratico con 21'422mq. Il denominatore comune di questi paesi è costituito dall'ingente presenza delle aree industriali dismesse (industrie chimiche, tessili, capannoni prefabbricati, ecc.).



## 5.2.4 – Le aree dismesse di interesse regionale

Dall'integrazione dei dati localizzativi, qualitativi e quantitativi ottenuti da Maps ed ArcGIS siamo andati ad individuare le aree di importanza regionale secondo il parametro già indicato nel censimento 2008-2010 delle aree dismesse in Lombardia, ovvero *aree di superficie coperta maggiore di 5000 mq*. Questi *asset*, essendo di notevoli dimensioni, sono solitamente più complessi da riqualificare poiché necessitano di grandi investimenti e celano il più delle volte l'incognita delle bonifiche.

Ne abbiamo individuate 16, di queste 11 sono ex aree industriali-produttive, 4 sono cave e 1 caso è invece rappresentato da stalle dismesse. In questo elenco si è deciso di inserire anche le cave nonostante non abbiano superficie coperta, in quanto costituiscono per la Franciacorta un problema annoso anche per i possibili futuri utilizzi delle stesse.

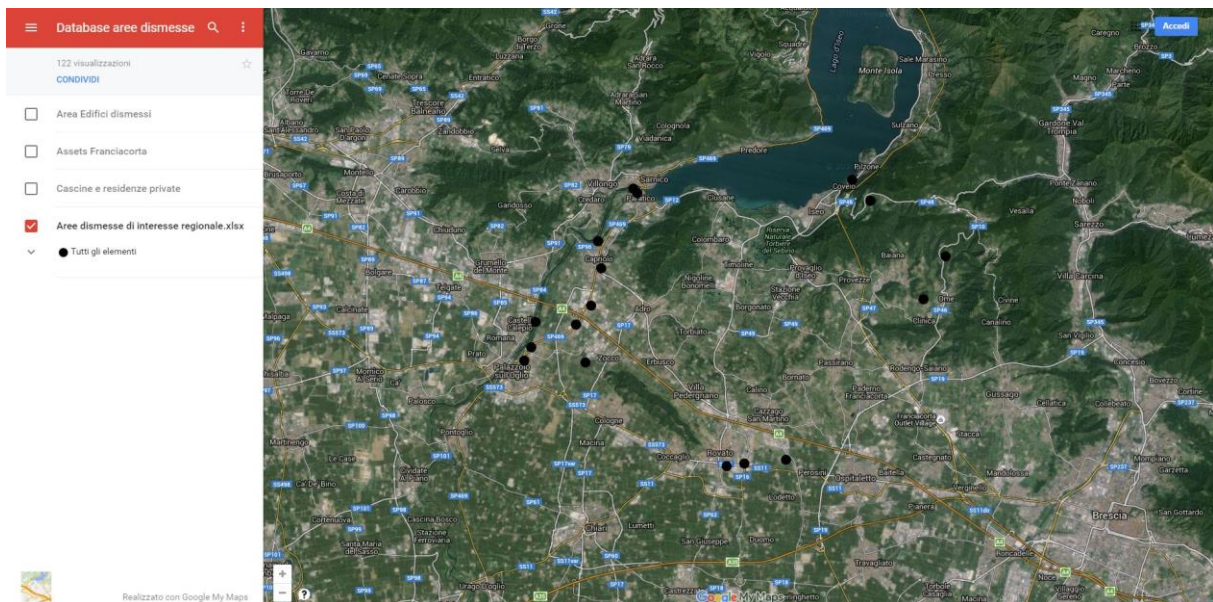


Figura 25 - Screenshot del database con indicati in nero gli asset di interesse regionale (aree dismesse over 5000mq)

Di seguito riportiamo i vari *asset*, indicando in tabella la localizzazione, la superficie coperta e la destinazione che le aree avevano prima di essere dismesse.

Denominazione	Superficie coperta [mq]	Destinazione
CAPRIOLO_asset_2	5798	Area industriale-produttiva
CAPRIOLO_asset_5	11770	Area industriale-produttiva
CAPRIOLO_asset_13	178200	Cava



CAZZAGO SAN MARTINO_ <i>asset</i> _10	11674	Stalle dismesse (area di cava-ATE)
ERBUSCO_ <i>asset</i> _2	124647	Cava
ISEO_ <i>asset</i> _7	5188	Area industriale-produttiva
ISEO_ <i>asset</i> _13	9321	Area industriale-produttiva
OME_ <i>asset</i> _2	13400	Cava
OME_ <i>asset</i> _5	10900	Cava
PALAZZOLO SULL'OGGIO_ <i>asset</i> _2	10869	Area industriale-produttiva
PALAZZOLO SULL'OGGIO_ <i>asset</i> _7	6509	Area industriale-produttiva
PALAZZOLO SULL'OGGIO_ <i>asset</i> _23	28016	Area industriale-produttiva
PARATICO_ <i>asset</i> _1	9894	Area industriale-produttiva
PARATICO_ <i>asset</i> _2	6862	Area industriale-produttiva
ROVATO_ <i>asset</i> _11	7786	Area industriale-produttiva
ROVATO_ <i>asset</i> _13	14500	Area industriale-produttiva

Tabella 11 - Elenco delle aree dismesse di interesse regionale (aree dismesse over 5000mq)

Riassumendo otteniamo i seguenti risultati complessivi espressi in mq

Area industriale-produttiva	116'513
Cava	327'147
Stalle dismesse (area di cava-ATE)	11'674
<b>Totale complessivo</b>	<b>455'334</b>

Tabella 12 - Riepilogo aree dismesse over 5000mq

A prevalere sono le cave seguite dalle aree-industriali-produttive. Questi *asset* saranno soggetti a trattamento specifico da parte della Regione Lombardia e degli organi competenti.

#### 5.2.5 - La *vision* del *database*

Il nostro studio è stato condotto "from desk" con tutti gli strumenti e le banche dati regionali. Sarebbe interessante migliorare ed implementare questa indagine tramite l'aiuto delle amministrazioni comunali e in particolar modo degli uffici tecnici, magari allargando il perimetro ai 27 comuni del PTR.

Crediamo che strutturare un insieme organizzato di informazioni riguardo il patrimonio costruito dismesso sia il primo importante passo per *un supporto oggettivo alle decisioni di chi governa il territorio*.

È pertanto doveroso, a nostro avviso, *innescare un processo sinergico di collaborazione tra privati e pubbliche amministrazioni* al fine di far emergere tutte le situazioni potenziali di rigenerazione urbana, a partire dai siti industriali in fase di dismissione fino ad arrivare agli immobili abbandonati o in avanzato stato di degrado detenuti da privati.

Ed è per questo che la scelta dell'applicativo My Maps di Google assume ancora più importanza: *dotare il territorio di uno strumento di conoscenza e di comunicazione accessibile da tutti*

- Dai privati per mettere in rete non un semplice annuncio ma un set di informazioni specifiche dei propri *asset* dismessi o abbandonati;
- Dalle *amministrazioni comunali* per controllare e governare la rigenerazione urbana;

Abbiamo quindi pensato a un *database* fruibile da chiunque abbia un accesso a internet appunto per rendere lo strumento ancora più strategico. Riportiamo di seguito il link di accesso:

[https://www.google.com/maps/d/edit?mid=zValCgFWjhOU.k0H61K2geh\\_c&usp=sharing](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=zValCgFWjhOU.k0H61K2geh_c&usp=sharing)

E per gli *stakeholder* più aggiornate, un QR code.



Figura 26 - QR code del *database*

La rigenerazione urbana nasce in prima istanza dalla conoscenza quali-quantitativa del problema del dismesso, per questo abbiamo creato un format per raccogliere le informazioni in maniera coordinata e omogenea per ogni *asset*. Di seguito forniamo il format che può essere caricato online e presentare dei menu a tendina per la compilazione telematica dei campi. In allegato<sup>1</sup> al testo, un esempio di format compilato per la cascina “Dosso” di Passirano (PASSIRANO\_ *asset*\_1)

---

<sup>1</sup> ALLEGATO 1 – PASSIRANO\_ *asset*\_1

COMUNE\_asset\_n°



DATI IDENTIFICATIVI				
<b>COMUNE</b>	Nome comune	<b>Ortofoto e/o estratto di mappa</b>		
<b>INDIRIZZO</b>	Via, n° civico, provincia, cap.			
<b>COORDINATE</b>	Latitudine, longitudine.			
<b>TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA</b>	<input type="checkbox"/> Residenza privata <input type="checkbox"/> Cascina storica <input type="checkbox"/> Area industriale-produttiva <input type="checkbox"/> Edificio storico-culturale <input type="checkbox"/> Servizio <input type="checkbox"/> Edificio religioso <input type="checkbox"/> Edificio commerciale <input type="checkbox"/> Cava <input type="checkbox"/> Altro.			
<b>TIPOLOGIA PROPRIETA'</b>	<input type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/> Pubblica <input type="checkbox"/> Di enti religiosi <input type="checkbox"/> Demaniale.			
<b>CARATTERISTICHE PROPRIETA'</b>	Indicare se il bene rientra già in programmi di intervento di natura comunale, provinciale o regionale. Indicare eventuali utilizzi post dismissione (nessuno, non noto o altro.)			
<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DA PGT</b>	<input type="checkbox"/> Turistico / ricettivo <input type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Terziario <input type="checkbox"/> Servizi <input type="checkbox"/> Produttivo <input type="checkbox"/> Agricolo			
<b>PARAMETRI CATASTALI</b>	<b>Mappale n°</b>	<b>Foglio n°</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>
CARATTERISTICHE FABBRICATI				

<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	mq	?
<b>SUPERFICIE COPERTA TOTALE</b>	mq	?
<b>NUMERO CORPI DI FABBRICA</b>	n°	?
<b>ORGANIZZAZIONE DEI VOLUMI NELL'AREA</b>	<input type="checkbox"/> Costituenti un isolato urbano <input type="checkbox"/> Costituenti parte di un isolato urbano <input type="checkbox"/> Blocchi liberi Altro (specificare)	

	<b>CORPO 1</b>	<b>CORPO 2</b>	<b>CORPO 3</b>
<b>N° Piani (fuori terra)</b>	Indicare il n°	Indicare il n°	Indicare il n°
<b>Tipologia costruttiva prevalente</b>	<input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> Travi e pilastri in C.A. <input type="checkbox"/> Muratura continua e portante <input type="checkbox"/> Struttura lignea <input type="checkbox"/> Struttura mista	<input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> Travi e pilastri in C.A. <input type="checkbox"/> Muratura continua e portante <input type="checkbox"/> Struttura lignea <input type="checkbox"/> Struttura mista	<input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> Travi e pilastri in C.A. <input type="checkbox"/> Muratura continua e portante <input type="checkbox"/> Struttura lignea <input type="checkbox"/> Struttura mista
<b>Altezza</b>	Indicare l'altezza in metri	Indicare l'altezza in metri	Indicare l'altezza in metri

<b>ANNO PREVALENTE DI COSTRUZIONE</b>	Indicare l'anno di costruzione e se possibile gli anni di eventuali importanti interventi, quali riqualificazioni o ampliamenti/abbattimenti
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> Cattivo pericolante <input type="checkbox"/> Cattivo non pericolante <input type="checkbox"/> Mediocre <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Non noto

Tabella 13 - Format di riferimento per registrare le informazioni di ogni singolo asset

## 5.3 – Il potenziamento del canale ricettivo

### 5.3.1 – Un possibile match tra domanda e offerta di spazi

Una volta individuata la presenza di un patrimonio edilizio dismesso estremamente diversificato dal punto di vista tipologico (cascine, residenze, edifici produttivi, etc.) e distribuito su tutto il territorio, ci siamo interrogati sulle possibili destinazioni che questi siti potrebbero avere mediante azioni di riqualificazione. È infatti importante andare ad individuare quella che potrebbe essere la potenziale domanda di questi spazi, altrimenti si rischia di evidenziare una situazione delicata senza proporre possibili soluzioni.

Nell'ottica della nostra proposta di strategia pertanto abbiamo orientato le attenzioni verso il mercato ricettivo, questo, come vedremo, è in crescita nella zona della Franciacorta e rappresenta un canale che in diverse forme e sviluppi può andare a richiedere spazi dismessi sul territorio ove insediare le proprie attività.

Molti sono gli aspetti che ci hanno portato a sviluppare questo affondo, primo fra tutti la vocazione precipua dell'area all'enoturismo, complici la produzione vitivinicola di eccellenza, il brand Franciacorta e le bellezze paesaggistiche di cui queste terre sono ricche. Altra questione a supporto sta nel fatto che il settore ricettivo si può proporre in differenti modalità ed ha interesse ad avere un legame intimo con il territorio, la cultura locale ed i valori tipici delle zone "rurali". Le possibilità dei privati di investire, la propensione al rischio di questi superiore rispetto ad altri enti e gli investimenti di modesta entità, viste le dimensioni degli spazi da riqualificare, rappresentano fattori che, unitamente ai sopracitati, ci hanno spinto ad orientare la strategia in questa direzione.



Figura 27 - Agriturismo La Tesa, Iseo. Esempio di riqualificazione di una vecchia cascina destinata ad agriturismo. (Fonte: [www.latesa.it](http://www.latesa.it))

### 5.3.2 – Ultime tendenze in Franciacorta

L'ufficio *Promozione e Statistica del settore Cultura e Turismo della Provincia di Brescia* ha pubblicato un report riguardante i flussi turistici in Franciacorta<sup>1</sup> per l'anno 2014 con variazioni rispetto l'anno 2013.

Nella seguente tabella sono riportati i valori degli arrivi<sup>2</sup>, presenze<sup>3</sup> e permanenza media<sup>4</sup> dei flussi turistici.

PERIODO	ESERCIZI ALBERGHIERI						Permanenza media
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	
2013	88.554	124.362	22.177	55.925	110.731	180.287	1,63
2014	88.910	121.814	19.975	47.288	108.885	169.102	1,55
Differenza assoluta	356	-2.548	-2.202	-8.637	-1.846	-11.185	-0,08
Variazioni in %	0,40	-2,05	-9,93	-15,44	-1,67	-6,20	

PERIODO	ESERCIZI EXTRALBERGHIERI						Permanenza media
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	
2013	7.867	18.366	2.881	13.013	10.748	31.379	2,92
2014	10.842	24.131	4.076	15.700	14.918	39.831	2,67
Differenza assoluta	2.975	5.765	1.195	2.687	4.170	8.452	-0,25
Variazioni in %	37,82	31,39	41,48	20,65	38,80	26,94	

PERIODO	ESERCIZI ALBERGHIERI ED EXTRALBERGHIERI						Permanenza media
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	
2013	96.421	142.728	25.058	68.938	121.479	211.666	1,74
2014	99.752	145.945	24.051	62.988	123.803	208.933	1,69
Differenza assoluta	3.331	3.217	-1.007	-5.950	2.324	-2.733	-0,05
Variazioni in %	3,45	2,25	-4,02	-8,63	1,91	-1,29	

Tabella 14 – Flusso turistico in Franciacorta, dati comparati 2013-2014. (Fonte: PROVINCIA DI BRESCIA - Settore Cultura e Turismo - Ufficio promozione e statistica)

È possibile notare che il numero di turisti delle strutture ricettive (arrivi) è lievemente in crescita, mentre il numero di notti trascorse negli esercizi ricettivi (presenze) è calato di poco. Scendendo invece nel dettaglio e considerando separatamente i due comparti che compongono il sistema ricettivo, notiamo due aspetti:

- Per gli esercizi alberghieri<sup>5</sup>, si registra un calo considerevole sia degli arrivi che delle presenze, dovuto più che altro alla clientela straniera;
- Per gli esercizi extra-alberghieri<sup>6</sup>, si registra per contro una forte crescita sia degli arrivi (+4170 unità) che delle presenze (+8452 unità);

<sup>1</sup> Il documento esplicita il dato per i seguenti comuni Adro, Capriolo, Castegnato, Cazzago San Martino, Cellatica, Coccaglio, Cologno, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Monticelli Brusati, Ome, Ospitaletto, Paderno Franciacorta, Palazzolo sull'Oglio, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano, Rovato.

<sup>2</sup> Il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi (alberghieri o complementari) nel periodo considerato.

<sup>3</sup> Il numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi (alberghieri o complementari).

<sup>4</sup> Rapporto tra presenze e arrivi.

<sup>5</sup> Hotel 5 stelle lusso, 5 stelle, 4 stelle, 3 stelle, 2 stelle, 1 stella, residenze turistico alberghiere.

<sup>6</sup> Campeggi e villaggi turistici, alloggi in affitto, agriturismo, ostelli per la gioventù, case per ferie, rifugi di montagna, bed & breakfast, altri esercizi ricettivi n.a.c.



Non da ultimo è da leggere il dato della permanenza media (notte trascorsa/cliente) come riflesso del fenomeno degli arrivi-presenze. In buona sostanza il cliente medio di un esercizio alberghiero si ferma in Franciacorta almeno 1 notte mentre il cliente medio di un esercizio extra-alberghiero si ferma almeno 2 notti.

Si è ritenuto opportuno operare un ulteriore affondo sulle categorie dei due comparti sopracitati per interpretare ancora meglio le dinamiche turistiche recenti. Di seguito sono riportate le sottocategorie che compongono il dato aggregato.

<b>CATEGORIA</b>	<b>QUATTRO STELLE*</b>				<b>QUATTRO STELLE*</b>	
<b>NAZIONALITA'</b>	<b>ITALIANI</b>		<b>STRANIERI</b>		<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>
<i>flusso</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>		
2013	76.561	96.977	17.577	42.814	94.138	139.791
2014	74.012	92.230	15.829	38.248	89.841	130.478
Diff. Ass.	-2.549	-4.747	-1.748	-4.566	-4.297	-9.313
Variazione in %	-3,33	-4,89	-9,94	-10,66	-4,56	-6,66
<b>CATEGORIA</b>	<b>TRE STELLE</b>				<b>TRE STELLE</b>	
<b>NAZIONALITA'</b>	<b>ITALIANI</b>		<b>STRANIERI</b>		<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>
<i>flusso</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>		
2013	11.317	25.490	4.108	10.156	15.425	35.646
2014	14.712	29.221	4.051	8.717	18.763	37.938
Diff. Ass.	3.395	3.731	-57	-1.439	3.338	2.292
Variazione in %	30,00	14,64	-1,39	-14,17	21,64	6,43
<b>CATEGORIA</b>	<b>DUE STELLE**</b>				<b>DUE STELLE**</b>	
<b>NAZIONALITA'</b>	<b>ITALIANI</b>		<b>STRANIERI</b>		<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>
<i>flusso</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>		
2013	676	1.895	492	2.955	1.168	4.850
2014	186	363	95	323	281	686
Diff. Ass.	-490	-1.532	-397	-2.632	-887	-4.164
Variazione in %	-72,49	-80,84	-80,69	-89,07	-75,94	-85,86
<b>TOTALI</b>	<b>ALBERGHIERI</b>				<b>ALBERGHIERI</b>	
<b>NAZIONALITA'</b>	<b>ITALIANI</b>		<b>STRANIERI</b>		<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>
<i>flusso</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>	<i>arrivi</i>	<i>presenze</i>		
2013	88.554	124.362	22.177	55.925	110.731	180.287
2014	88.910	121.814	19.975	47.288	108.885	169.102
Diff. Ass.	356	-2.548	-2.202	-8.637	-1.846	-11.185
Variazione in %	0,40	-2,05	-9,93	-15,44	-1,67	-6,20

\* Il flusso dell'albergo 5 stelle è accorpato ai 4 stelle secondo la vigente normativa

\*\* Il flusso dell'albergo 1 stella è accorpato ai 2 stelle secondo la vigente normativa

Tabella 15 - Flusso turistico in Franciacorta, focus comparto alberghiero, dati comparati 2013-2014. (Fonte: PROVINCIA DI BRESCIA - Settore Cultura e Turismo - Ufficio promozione e statistica)



CATEGORIA	ALLOGGI REC (CAV - AFFITTACAMERE)				ALLOGGI REC (CAV - AFFITTACAMERE)	
	ITALIANI		STRANIERI		ARRIVI	PRESENZE
flussso	arrivi	presenze	arrivi	presenze		
2013	1.372	3.552	615	2.129	1.987	5.681
2014	1.262	2.696	614	2.542	1.876	5.238
Diff. Ass.	-110	-856	-1	413	-111	-443
Variatione in %	-8,02	-24,10	-0,16	19,40	-5,59	-7,80
CATEGORIA	ALLOGGI AGRITURISTICI				ALLOGGI AGRITURISTICI	
	ITALIANI		STRANIERI		ARRIVI	PRESENZE
flussso	arrivi	presenze	arrivi	presenze		
2013	4.739	9.822	1.766	8.085	6.505	17.907
2014	6.436	13.480	2.453	9.951	8.889	23.431
Diff. Ass.	1.697	3.658	687	1.866	2.384	5.524
Variatione in %	35,81	37,24	38,90	23,08	36,65	30,85
2013	1.756	4.992	500	2.799	2.256	7.791
2014	3.144	7.955	1.009	3.207	4.153	11.162
Diff. Ass.	1.388	2.963	509	408	1.897	3.371
Variatione in %	79,04	59,35	101,80	14,58	84,09	43,27
TOTALI	TOTALE EXTRALBERGHIERI				TOTALE EXTRALBERGHIERI	
flussso	ITALIANI		STRANIERI		ARRIVI	PRESENZE
flussso	arrivi	presenze	arrivi	presenze		
2013	7.867	18.366	2.881	13.013	<b>10.748</b>	<b>31.379</b>
2014	10.842	24.131	4.076	15.700	<b>14.918</b>	<b>39.831</b>
Diff. Ass.	2.975	5.765	1.195	2.687	4.170	8.452
Variatione in %	37,82	31,39	41,48	20,65	38,80	26,94

\* Il flusso della Case per ferie è accorpato ai B&B secondo le vigenti normative

Tabella 16 - Flusso turistico in Franciacorta, focus comparto extra-alberghiero, dati comparati 2013-2014. (Fonte: PROVINCIA DI BRESCIA - Settore Cultura e Turismo - Ufficio promozione e statistica)

Per il comparto alberghiero sono chiaramente visibili tre aspetti:

- Forte contrazione di arrivi-presenze negli hotel di bassa fascia;
- Leggera contrazione di arrivi-presenze negli hotel di fascia alta;
- Crescita discreta di arrivi-presenze negli hotel di fascia media;

Per il comparto extra-alberghiero si evidenziano i seguenti aspetti:

- Crescita notevole degli arrivi-presenze sia per gli alloggi agrituristici, sia per i bed & breakfast;
- I B&B hanno quasi raddoppiato i clienti dal 2013 al 2014

Il report ha poi analizzato la provenienza dei turisti ed è risultata falso il luogo comune che imputa agli stranieri la maggioranza degli arrivi. Infatti l'80% dei turisti che hanno trascorso un periodo di tempo in Franciacorta risulta essere di nazionalità italiana mentre il restante 20%, stranieri. Della quota italiana, la metà sono originari della Lombardia. Della quota straniera in ordine decrescente vi sono: tedeschi, svizzeri, francesi, romeni, inglesi.

Settembre è il mese in cui si sono registrati più arrivi per l'anno 2014.

Per una visione in sintesi delle tendenze ricettive della Franciacorta di seguito riportiamo il *profilo del turista medio*.


	<b>Provenienza:</b> 8 su 10 dall'Italia, 4 su 10 dalla Lombardia
	<b>Permanenza:</b> 2 notti extra-alberghieri, 1 notte alberghieri
	<b>Strutture preferite:</b> Hotel ***, agriturismi, B&B
	<b>Potere di spesa:</b> 72 euro gli italiani, 78 euro gli stranieri <sup>1</sup>
	<b>Periodo preferito:</b> Settembre

Tabella 17 - Profilo del turista medio

### 5.3.3 – *Benchmark* di riferimento

Per studiare in maniera più approfondita il canale turistico in Franciacorta e vedere se questo può rappresentare un settore di sviluppo e richiamo per il territorio, così da attrarre investitori che vadano ad occupare gli asset disponibili sul territorio, abbiamo sviluppato degli indicatori, *benchmark* di riferimento. Ci siamo orientati nel panorama vitivinicolo italiano, individuando delle situazioni simili a quella della Franciacorta, cercando quindi realtà affini per tipologia di territorio, dimensione, numero di comuni, produzione vitivinicola e mercato annesso, orientandoci chiaramente su realtà con etichetta DOCG, analizzando i disciplinari.

Le realtà che meglio rassomigliano, per i caratteri elencati, al caso studio sono quelle delle aree di Barolo, Amarone, Valdobbiadene e chiaramente Franciacorta.

I comuni rientranti nell'analisi per ciascuna area sono stati individuati grazie ai disciplinari DOCG delle rispettive zone, che ai rispettivi capitoli 3 elencano i comuni rientranti nel territorio sottoposto a disciplinare.

Comuni area barolo: Barolo, Castiglione Falletto, Cherasco, Diano d'Alba, Grinzane Cavour, La Morra, Monforte d'Alba, Novello, Roddi, Serralunga d'Alba, Verduno.

Comuni area amarone: Cazzano di Tramigna, Cerro Veronese, Colognola ai Colli, Dolcè, Fumane, Grezzana, Illasi, Lavagno, Marano, Mezzane, Montecchia di Crosara, Negrar,

<sup>1</sup> Fonte: Banca d'Italia, dati relativi al 2013 per la Lombardia

Pescantina, S. Ambrogio, S. Martino Buon Albergo, S. Mauro di Saline, S. Pietro in Cariano, Tregnago, Verona.

Comuni Valdobbiadene DOCG prosecco: Cison di Valmarino, Colle Umberto, Conegliano, Farra di Soligo, Follina, Miane, Pieve di Soligo, Refrontolo, San Pietro di Feletto, San Vendemiano, Susegana, Tarzo, Valdobbiadene, Vidor, Vittorio Veneto.

Per la Franciacorta abbiamo considerato i 18 comuni dell'area core ovvero quelli che rientrano nel disciplinare DOCG, questi sono: Adro, Capriolo, Cazzago S. Martino, Cellatica, Cologne, Coccaglio, Corte Franca, Erbusco, Gussago, Iseo, Monticelli Brusati, Ome, Paderno Franciacorta, Paratico, Passirano, Provaglio d'Iseo, Rodengo Saiano e Rovato.

Abbiamo analizzato i dati Istat più recenti, disponibili per le annate 2013 in maniera estesa e 2014 in maniera accorpata, in particolare ci siamo focalizzati studiando le seguenti tipologie di esercizi: strutture ricettive, esercizi alberghieri, esercizi extralberghieri, agriturismi e bed and breakfast, per ciascuna delle quali abbiamo elaborato il dato per il numero di esercizi presenti sul territorio in questione per kmq e il numero di posti letto per ciascuna tipologia sempre espresso per kmq. Indicando il dato in riferimento al kmq lo rendiamo confrontabile tra i diversi territori e le differenti realtà.

Nell'elaborare i dati abbiamo dovuto effettuare delle calibrature e delle considerazioni, andando a sottrarre i valori sia per esercizi sia dalle metrature in due casi, quello di Iseo in Franciacorta, poiché, essendo località turistica lacustre, offre un numero di esercizi ricettivi che porta i dati elaborati a livelli non confrontabili né paragonabili con gli altri comuni della Franciacorta e con le altre zone prese a riferimento. Lo stesso è stato fatto per Verona, nella zona dell'Amarone, poiché, anche in questo caso, essendo città con appeal storico-culturale di fama internazionale il numero di esercizi falserebbe il dato elaborato.

Area	Numero di comuni	Estensione territoriale (Kmq)	Area DOCG	Presenza "Strada del vino"	Vocazione enoturistica
Franciacorta (escluso Iseo)	17	235	✓	✓	✓
Barolo	11	100	✓	✓	✓
Amarone (esclusa Verona)	18	371	✓	✓	✓
Valdobbiadene	15	374	✓	✓	✓

Tabella 18 – Criteri per la scelta delle di comparazione

La tabella mostra in maniera sistematica le affinità tra le aree messe a confronto, per questo motivo abbiamo ritenuto idoneo un confronto tra le stesse nell'ottica di elaborare dei benchmark per verificare il posizionamento della Franciacorta in questa classifica virtuale.

Di seguito le tabelle riepilogative che mostrano gli indicatori sviluppati.

Area	2013, Strutture ricettive per Km <sup>2</sup>	2013 Esercizi alberghieri per Km <sup>2</sup>	2013, Esercizi extra-alberghieri per Km <sup>2</sup>	2013, Agriturismi per Km <sup>2</sup>	2013, Bed and breakfast per Km <sup>2</sup>	2014, Strutture ricettive per Km <sup>2</sup>
Barolo	1,978	0,260	1,718	0,679	0,290	<b>1,998</b>
Amarone (esclusa Verona)	1,158	0,097	1,061	0,127	0,364	1,231
Valdobbiadene	0,789	0,099	0,690	0,150	0,238	0,818
Franciacorta (escluso Iseo)	0,335	0,093	0,242	0,076	0,106	0,348

Tabella 19 - Indicatori del numero di esercizi per km<sup>2</sup>, suddivisi per categoria

Area	2013, Posti letto (strutture ricettive) per Km <sup>2</sup>	2013 Posti letto (esercizi alberghieri) per Km <sup>2</sup>	2013, Posti letto (Esercizi extra-alberghieri) per Km <sup>2</sup>	2013, Posti letto (Agriturismi) per Km <sup>2</sup>	2013, Posti letto (B&B) per Km <sup>2</sup>	2014, Posti letto (strutture ricettive) per Km <sup>2</sup>
Barolo	29,923	11,650	18,274	8,253	1,249	<b>30,083</b>
Amarone (esclusa Verona)	11,373	5,237	6,137	1,773	1,729	11,888
Valdobbiadene	10,077	4,739	5,338	2,009	1,083	10,190
Franciacorta (escluso Iseo)	9,616	6,446	3,170	1,589	0,513	9,544

Tabella 20 - Indicatori dei posti letto per km<sup>2</sup>, suddivisi per categoria di esercizi

Da queste abbiamo ottenuto degli istogrammi che consentono di visualizzare l'informazione in maniera immediata sia per il numero di esercizi per km<sup>2</sup> che per il numero di posti letto delle diverse attività per km<sup>2</sup>.

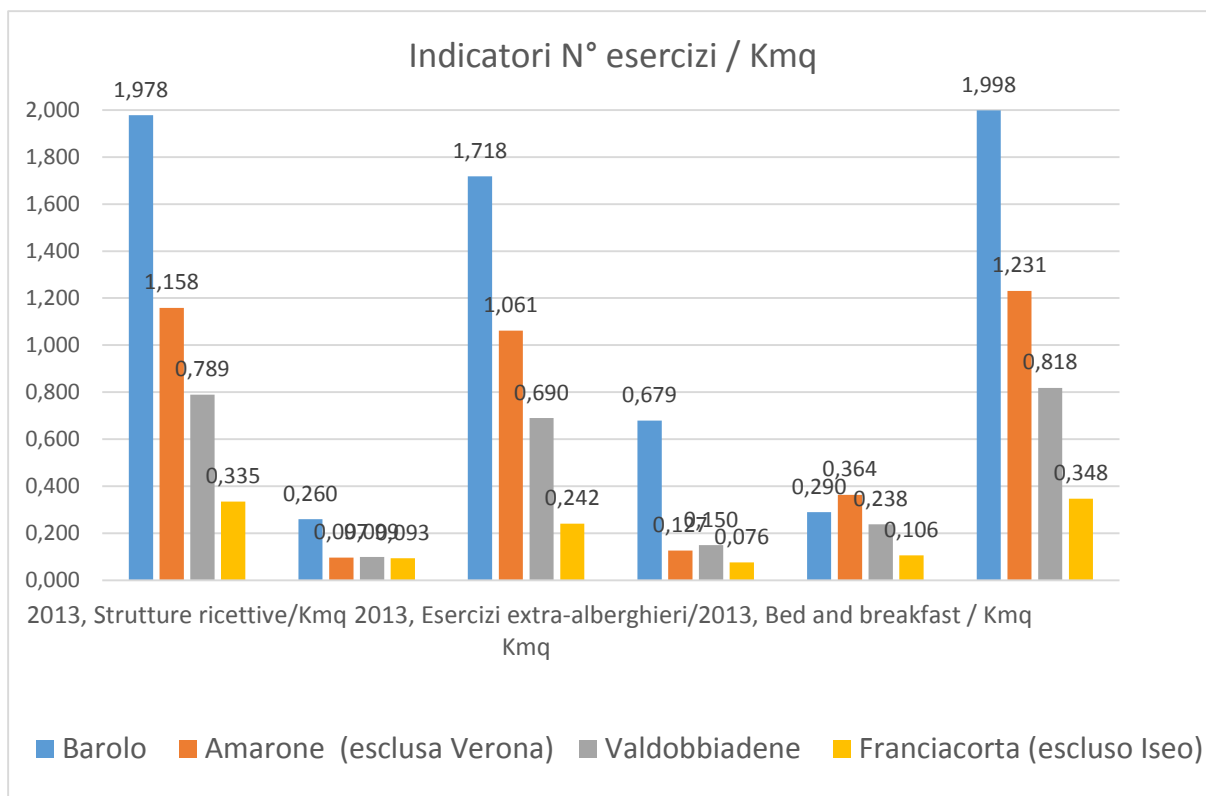


Grafico 15 - Comparazione dell'indicatore "strutture ricettive per kmq"

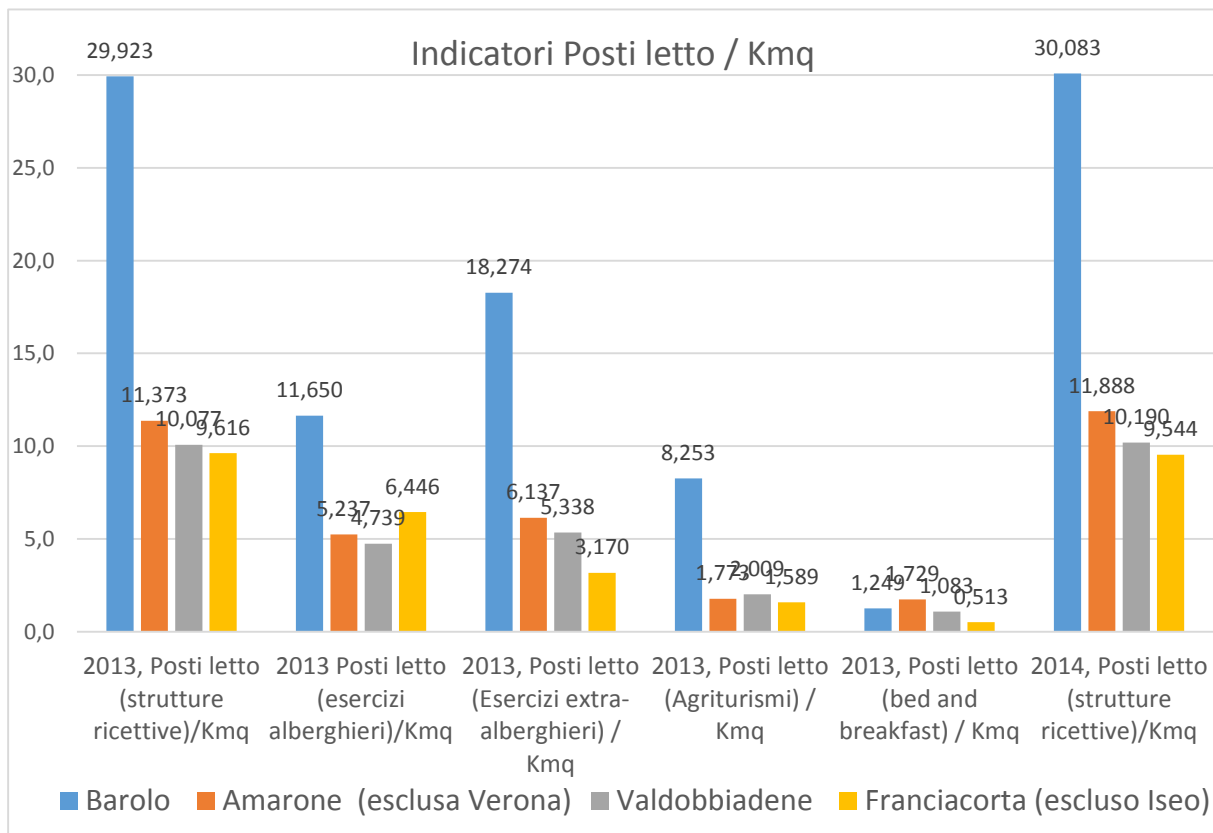


Grafico 16 - Comparazione dell'indicatore "posti letto per kmq"

Osservando i dati quantitativi, la Franciacorta si assesta attorno ai 9,6 posti letto/Kmq per quanto riguarda le strutture ricettive in senso lato, contro i 10 di Valdobbiadene e gli 11,9 dell'Amarone, Barolo rappresenta un'eccellenza con circa 30. Se immaginassimo di portare il dato da 9,6 a 11,9 si potrebbero incrementare su tutto il territorio franciacortino ben 540 posti letto. Lo stesso ragionamento può essere proposto per gli agriturismi ed i bed and breakfast. Portando il dato riguardante gli agriturismi da 1,6 a 2 posti letto/Kmq si potrebbero creare circa 95 nuovi posti letto, per quanto riguarda i bed and breakfast, passando da 0,5 a 1,7 si genererebbe l'occasione per circa 280 nuovi posti letto in agriturismi.

Queste proiezioni sono state ottenute considerando il gap tra il dato riguardante la Franciacorta e il valore del riferimento superiore, escludendo il dato di Barolo per strutture ricettive e agriturismi, poiché troppo elevato rispetto alla situazione in cui verte attualmente la Franciacorta.

Il dato espresso graficamente permette di percepire immediatamente che la Franciacorta sia per numero di esercizi, sia per numero di posti letto per Km<sup>2</sup> occupa le ultime posizioni al confronto con le altre realtà, questo ci indica che è possibile potenziare la ricettività del territorio, come è stato fatto in altre situazioni, sfruttando l'attrattività turistica ed enogastronomica del territorio franciacortino.

#### 5.3.4 - Il precedente lungimirante – la rete dei *paradores*

L'esperienza spagnola della rete dei *paradores*, insieme alla simile catena portoghese delle *posadas*, rappresenta un esempio di valorizzazione delle micro-culture locali realizzato attraverso un sistema di polarità diffuse sul territorio.

I "*Paradores de Turismo*" rappresentano la catena ricettivo-turistica di proprietà statale più importante della Spagna. Essa conta 86 strutture, escluse quelle in corso di realizzazione, distribuite uniformemente in tutto il territorio spagnolo, che offrono più di 9000 posti letto, e quasi 4000 posti di lavoro diretti. La parola *parador* indica il luogo in cui i viaggiatori ricevevano alloggio durante la notte, mentre il luogo in cui venivano custoditi gli animali era chiamato *posada*.



Figura 28 - Rete spagnola dei *paradores*. (Fonte: [www.ibertours.com.au](http://www.ibertours.com.au))

La rete dei *paradores* nacque nel 1926, su iniziativa dell'allora Commissario Regio per il turismo Marchese della Vega-Inclàn. Il primo *parador* fu costruito sulla *Sierra de Gredos*, come base di partenza per le battute di caccia del re Alfonso XIII, a 130 km da Madrid.

Sin dalle origini, le finalità della rete sono state il perseguimento di obiettivi specifici tra loro interconnessi, riassumibili nei seguenti punti:

1. Aprire al turismo zone in cui il privato, per ragioni di varia natura, non fosse interessato ad investire;
2. Servire come strumenti-pilota per regolare prezzi e qualità in zone già interessate da sviluppo turistico;
3. Correggere squilibri esistenti in zone eccessivamente sviluppate dal punto di vista turistico (questo obiettivo si rese necessario dopo gli anni Sessanta, a seguito del boom turistico);
4. Collaborare alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico utilizzando, ove possibile, immobili di significativo valore, in modo da riuscire a contemperare l'esigenza del recupero del patrimonio storico con lo sviluppo economico del territorio;



A titolo di esempio, i *paradores* di Malaga Golf e quello di Cáceres sono stati pionieri dell'espansione industriale delle zone in cui sono stati insediati.

Fino alla fine degli anni Settanta non si registra un indirizzo stilistico preciso, alcuni integrati con lo stile locale altri del tutto indifferenti al contesto architettonico di inserimento. Relativamente ai *paradores* di pianta più recente, ve ne sono di appartenenti ad entrambe le categorie citate.

Tra le finalità della rete dei *paradores* oggi figura la salvaguardia del patrimonio storico-artistico spagnolo, attraverso il *riutilizzo di contenitori in stato di abbandono, da destinare ad edilizia ricettivo-turistica*.

Gli interventi di restauro sono stati a volte abbastanza drastici, con o senza aggiunta di corpi di fabbrica alle piante originali, ma negli ultimi anni si può notare come i recuperi realizzati siano molto più rispettosi degli edifici originari. Ciò grazie alla maggiore attenzione nel processo di scelta di adibire un determinato immobile ad edilizia ricettiva.



Figura 29 - Parador de Cangas de Onis.(Fonte : [www.booking.com](http://www.booking.com))

La selezione degli immobili avviene in fase di elaborazione delle strategie di espansione della rete: gli enti locali offrono una selezione di immobili di valore storico-artistico e una commissione della società seleziona quelli che hanno i requisiti per ospitare strutture ricettive,



col minimo sforzo di trasformazione; le strutture inadeguate dal punto di vista tipologico dimensionale vengono così scartate a monte.

La rete dei *paradores*, con le sue 86 strutture distribuite in modo pressoché uniforme su tutto il territorio nazionale, consente allo stato spagnolo di *mettere in atto una vera e propria politica non solo di sviluppo turistico ma anche di “marketing territoriale”, sia rispetto a come il paese viene percepito all’esterno, sia rispetto al modo di organizzare in modo strategico l’immagine interna del territorio.*

Secondo recenti studi la decisione, da parte di un turista, di recarsi in un *paradores* dipende dalle seguenti caratteristiche:

1. Collocazione
2. Edificio
3. Ambiente

É la prima volta che uno Stato decide di investire nel campo della riabilitazione di antichi edifici come mezzo per attrarre i turisti, offrendo loro un'esperienza singolare ed unica, investendo denaro pubblico in questo obiettivo e ottenendo benefici fino ad oggi, tanto da essere modello per altri paesi, come nel caso della catena *Posadas de Portugal*.<sup>1</sup>

I circuiti dei *paradores* e delle *posadas* rappresentano entrambi due casi estremamente interessanti di pianificazione territoriale basata su strategie di rete. I due paesi, Spagna e Portogallo, stanno portando avanti vere e proprie politiche di marketing nazionale, attraverso lo strumento di un insieme di contenitori cui è demandato il compito di rappresentare l'immagine turistica del territorio.

Le strutture sono gestite da società a carattere privatistico, in cui il controllo del capitale societario della rete è al 100% pubblico. Sia la rete dei *paradores* che quella delle *posadas* sono state create con lo scopo di indirizzare lo sviluppo turistico dei rispettivi Paesi. Promuovendo le specifiche culture locali e, ove possibile, contribuendo alla salvaguardia del patrimonio storico-artistico.

### 5.3.5 – Considerazioni

Siamo scesi ulteriormente nel dettaglio andando ad analizzare le strutture ricettive extralberghiere, che, sulla base delle informazioni e dei dati reperiti, sono quelle che

---

<sup>1</sup> Trillo C., *Territori del turismo. Tra utopia e atopia*, Alinea Editrice, Firenze 2003, pp. 119-138.

presentano il maggior tasso di crescita e sono maggiormente apprezzate ed utilizzate dai turisti che si recano in Franciacorta o in aree a simile vocazione. Siamo quindi andati a studiare delle possibilità di riutilizzo per le categorie delle cascine e delle residenze private, individuate dal nostro *database* (applicativo MyMaps) poiché queste, anche se non rappresentano le categorie che primeggiano per estensione superficiale, sono le più diffuse: 60 residenze private e 51 cascine omogeneamente distribuite su tutto il territorio franciacortino.

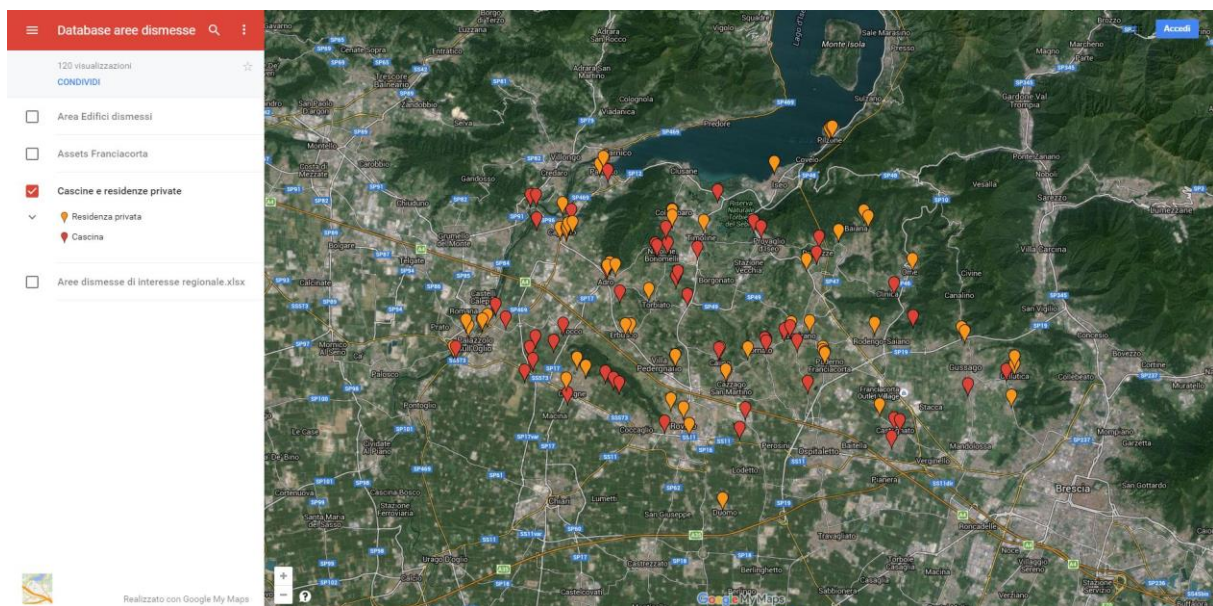


Figura 30 - Screenshot del *database* che indica in arancione dove sono localizzate le residenze private, in rosso dove sono localizzate le cascine

Per questo motivo abbiamo ritenuto opportuno strutturare una strategia che andasse ad intervenire su un gran numero di casi cercando di coinvolgere quanto più possibile il territorio, piuttosto che stimolare grandi investimenti su poche aree (ex aree industriali-produttive); così facendo si ha *l'occasione di proporre un intervento diffuso che possa introdurre un fattore di rigenerazione integrata e dai caratteri condivisi su tutto il territorio*. Tanti piccoli interventi sostenuti da privati hanno sicuramente maggiori possibilità di esser portati avanti se confrontati con le difficoltà di dover raccogliere fondi per i grandi investimenti di bonifica e riqualificazione di aree molto più estese e che possono racchiudere complicazioni difficilmente risolvibili. Le residenze e le cascine sono luoghi che ben si prestano, per dimensioni e contatto diretto col territorio, ad essere trasformati in strutture ricettive di gran lunga apprezzate da turisti che cercano momenti di relax e serenità nel verde.

Il canale ricettivo risulta essere uno dei possibili indirizzi per valorizzare il patrimonio costruito dismesso per le seguenti ragioni fondamentali:

- Gli ultimi dati sui flussi turistici ci dicono che sono in crescita gli arrivi e in calo le presenze;
- Quello della Franciacorta è un turismo a carattere regionale, vista la provenienza, votato per lo più a soggiorni di breve durata 1-2 notti;
- È in crescita l'interesse per le strutture ricettive che garantiscono il contatto diretto con le peculiarità del territorio (agriturismi) e che consentono il soggiorno breve ad un prezzo contenuto (B&B);
- Analizzando i *benchmark*, il potenziale inespresso della ricettività della Franciacorta è di circa: 540 posti letto per le strutture ricettive, 95 posti letto per gli agriturismi e 280 per i B&B;
- Le esperienze dei *paradores* spagnoli e delle *posadas* portoghesi, rappresentano dei precedenti lungimiranti di pianificazione del territorio e dell'offerta turistica da parte delle amministrazioni centrali. I paesi sopracitati hanno saputo sfruttare al meglio il valore intrinseco degli edifici di interesse storico-architettonico inclusi nel paesaggio portando il turismo ove non era presente e trasformando edifici dismessi, che rappresentavano elementi di degrado, in siti di pregio.

## *Conclusioni*

Il percorso svolto ha permesso di introdurci al tema del governo del territorio e della gestione di problemi condivisi di area vasta. Abbiamo appreso gli strumenti di pianificazione che la pubblica amministrazione utilizza sia per gestire le criticità presenti, cercando di garantire le condizioni ideali ai cittadini e a tutti coloro che vivono, frequentano, sfruttano o attraversano l'area, sia per accrescere la qualità del territorio, esaltando tutte le potenzialità che può esprimere.

Abbiamo delineato un quadro conoscitivo ragionato della Franciacorta, studiandone pregi, difetti, opportunità e peculiarità. Successivamente abbiamo indagato il consumo di suolo analizzandolo e quantificandolo per capire come andare ad orientarlo, questo è infatti il nostro obiettivo. La nostra strategia propone l'orientamento degli sforzi verso la valorizzazione del patrimonio dismesso della Franciacorta che abbiamo registrato e mappato nel *database*. È stato inoltre evidenziato un possibile punto d'incontro tra l'offerta di spazi in disuso e le strutture ricettive che potenzialmente andrebbero a insediarsi: agriturismi e B&B in primis.

Una strategia che nasce per rispondere ai macro-obiettivi del PTR, suggerendo una possibile azione del piano che orienti lo sviluppo del territorio verso la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana promuovendo attrattività e competitività territoriale.

Le informazioni che abbiamo registrato nel *database* sono sintomatiche della larga diffusione territoriale che potrebbe avere la rigenerazione di questi spazi. Per questo, a nostro avviso, non è più sufficiente una pianificazione di livello comunale, bensì una visione di scala allargata che metta allo stesso tavolo gli *stakeholder* pubblici e privati.

È stato a questo punto importante pensare di gestire in maniera integrata una "macchina" così complessa che consenta di svolgere ed unificare diverse funzioni tra cui:

1. Promuovere trasformazioni urbanistiche sostenibili;
2. Gestire e controllare il patrimonio dismesso tramite un *database*;
3. Catalizzare investimenti esterni e individuare canali di finanziamento;
4. Promuovere il territorio stimolando il turismo;
5. Esortare il dialogo e la cooperazione fra tutti i soggetti locali (pubblici, privati, produttori, enti turistici);

6. Permettere l'identificazione del territorio a scala unitaria, garantendone una percezione diffusa, grazie a caratteri comuni presenti in tutta la Franciacorta;

Si pensa di creare una vera e propria “fabbrica delle opportunità”, per la Franciacorta, per i suoi abitanti e per gl'investitori che desiderano insediarsi, istituendo una **agenzia di sviluppo del territorio**.

Una struttura con l'obiettivo di elevare la visione del territorio ad una scala sovracomunale e sovralocale, che dia l'opportunità di realizzare la Franciacorta unita nel territorio. Una terra ove chiunque la percorra abbia la sensazione di trovarsi in Franciacorta, dove i caratteri che la connotano si possano riscontrare diffusi su tutto il territorio, in tutte le municipalità. Pertanto non ci si vuole limitare realizzando un'unione delle amministrazioni che rimanga solamente sulla carta come esito del processo partecipativo.

La visione sovraordinata consente una regia e una gestione del territorio migliore poiché unendo gli sforzi, le disponibilità finanziarie e le competenze si possono ottenere risultati più ambiziosi e realizzare progetti non solo rivolti a singole entità a livello comunale, ma interventi di scala superiore.

Le singole amministrazioni sacrificherebbero parte delle proprie autonomie di scelta e di spesa in funzione della possibilità di realizzare progetti di interesse dell'intera Franciacorta, iniziando dall'implementazione del database degli asset dismessi.

Questo soggetto di regia potrebbe basarsi sulla già salda collaborazione dei 18 comuni che nel 2011 hanno firmato un accordo di collaborazione denominato “Terra della Franciacorta” cooperando assieme ad altri *stakeholder* forti presenti nell'area:

- *Il Consorzio dei produttori*, un ente interessato ad accrescere ulteriormente il prestigio del brand senza dimenticare il territorio;
- *La Provincia di Brescia*, soggetto pubblico identificato come patrocinatore;
- *La Camera di Commercio di Brescia*, ente dedito alla promozione e al supporto delle imprese, nonché alla loro internazionalizzazione (vedasi Pro Brixia);

- Banche ed istituti di credito locali interessati, garanzia di apporto finanziario;



Figura 31 - Soggetti da coinvolgere nell'agenzia di sviluppo per il territorio

Con questa partnership tra pubblico e privati si dà vita a una struttura con tutte le competenze necessarie per governare e gestire il contesto in esame. Si potrà realizzare il progetto di una Franciacorta coesa che riuscirà a far valere la propria posizione, raggiungendo il macro-obiettivo della rigenerazione territoriale, elevando la qualità del territorio al livello della qualità del brand che la rappresenta in tutto il mondo.

## BIBLIOGRAFIA

### TESTI

- Anderson B., Franciacorta, Giorgio Mondadori, 1999.
- Baiardi L., Morena M., Marketing territoriale. Strategie per la riqualificazione, la valorizzazione e la promozione del territorio: esperienze e tendenze in atto, Il sole-24 ore, Milano 2009.
- Camagni R., Gibelli M. C., Rigamonti P., I costi collettivi della città dispersa, Alinea. 2002.
- Capello R., Economia regionale. Localizzazione, crescita regionale e sviluppo locale, Il mulino, Bologna 2004.
- Caroli G. M., Il marketing territoriale. Strategie per la competitività sostenibile del territorio, Franco Angeli, 2006.
- Franciacorta sostenibile. 20 comuni progettano insieme il futuro del territorio, a cura di M. Tira e S. Mazzata, con il patrocinio di Provincia di Brescia, Fondazione Cogeme Onlus, 2008.
- Giudice M., Minucci F., Il consumo di suolo in Italia. Analisi e proposte per un governo sostenibile del territorio, Sistemi Editoriali, 2011.
- Graci G., Pileri P., Sedazzari M., GIS e ambiente. Guida all'uso di ArcGIS per l'analisi del territorio e la valutazione ambientale, Flaccovio Dario, 2008.
- Mazzalovo G. Chevalier M., PRO LOGO. Le marche come fattori di progresso, Franco Angeli, Milano 2003
- Pileri P., Evoluzione dei consumi di suolo e dei bisogni insediativi, in Di Simone D., Ronchi S., "Terra! Conservare le superfici, tutelare la risorsa: il suolo, un bene comune", Maggioli Editore, 2012. pp. 117-129.
- Pileri P., La tutela del suolo (risorsa ambientale e bene comune) nel cuore della Agenda Urbana, in Consiglio Italiano per le Scienze Sociali, Atti del seminario Forum dell'agenda urbana italiana, 23 gennaio 2013, Roma, Palazzo San Macuto, CSS, 2013, p. 44-49.
- Pileri P., Misurare il cambiamento. Dalla percezione alla misura delle variazioni d'uso del suolo, in AA.VV., "L'uso del suolo in Lombardia negli ultimi 50 anni", Regione Lombardia, 2011, pp. 185-204.

- Promuovere il territorio. Guida al marketing territoriale e strategie di sviluppo locale, a cura di P. Rizzi e A. Scaccheri, in collaborazione con Laboratorio di economia locale, Università cattolica di Piacenza, F. Angeli, Milano 2006.
- Trillo C., Territori del turismo. Tra utopia e atopia, Alinea Editrice, Firenze 2003.
- Turismo del vino in Italia, a cura di F. Soletti, Touring editore, Milano 2001.

#### LEGGI

- Decreto legislativo “Norme in materia ambientale” D.lgs. 152/06.
- Disegno di legge: contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato. C. 2039 governo e abb.
- Legge regionale n°12, 11 Marzo 2005, Legge per il governo del territorio.
- Legge regionale n°31, 28 novembre 2014, Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.
- Legge n°164, 10 febbraio 1992 Nuova disciplina delle denominazioni d'origine dei vini.

#### DOCUMENTI

- AA. VV., Il consumo di suolo in Italia, ISPRA, Roma 2015.
- Documenti, materiali e informazioni reperiti presso la Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo di Regione Lombardia.<sup>1</sup>
- Documento preliminare di piano, 1° Conferenza di valutazione, PTR A Franciacorta, Regione Lombardia, 12 Ottobre 2015.
- Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo, Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea, Lussemburgo 2012.
- Valutazione ambientale strategica\_rapporto preliminare + valutazione di incidenza\_metodo, PTR A Franciacorta, Regione Lombardia, Ottobre 2015.

#### PUBBLICAZIONI

- Asero V., Patti S., Aawe working paper no. 52. Business. From wine production to wine tourism experience: the case of Italy, American association of wine economists, Novembre 2009.
- Diaco A., Il Turismo del Vino. Analisi del fenomeno enoturistico in Italia, relatore: G. Brunori, tesi di laurea, 2005.

---

<sup>1</sup> Tali documenti sono in fase di aggiornamento, pertanto non sono stati ad oggi pubblicati.



- Nunes P.A.L.D., Loureiro M.L., Aawe working paper No. 103. Economics. Agricultural landscape, vineyards and tourism flows in Tuscany, Italy: results from an applied economic study, American association of wine economists, Marzo 2012.
- Saska C., Pedroni G., Progetto di un'azienda vinicola e museo del vino in Franciacorta, relatore: P.F.M. Caliarì, tesi di laurea, AA 2012-2013.
- Slides del Corso di Marketing Agroalimentare Prof. Gervasio Antonelli

## *SITOGRAFIA*

- |  |  |
|--|--|
| - <a href="http://agendadigitale.regione.lombardia.it">agendadigitale.regione.lombardia.it</a> | - <a href="http://guidesirmione.com">guidesirmione.com</a>                             |
| - <a href="http://bs.camcom.it">bs.camcom.it</a>   | - <a href="http://istat.it">istat.it</a>   |
| - <a href="http://cartografia.regione.lombardia.it">cartografia.regione.lombardia.it</a>       | - <a href="http://mercatoglobale.com">mercatoglobale.com</a>                           |
| - <a href="http://censisservizi.com">censisservizi.com</a>                                     | - <a href="http://provincia.brescia.it">provincia.brescia.it</a>                       |
| - <a href="http://ec.europa.eu">ec.europa.eu</a>   | - <a href="http://terradellafranciacorta.it">terradellafranciacorta.it</a>             |
| - <a href="http://ersaf.lombardia.it">ersaf.lombardia.it</a>                                   | - <a href="http://territorio.regione.lombardia.it">territorio.regione.lombardia.it</a> |
| - <a href="http://fondazione.cogeme.net">fondazione.cogeme.net</a>                             | - <a href="http://startup.registroimprese.it">startup.registroimprese.it</a>           |
| - <a href="http://franciacorta.net">franciacorta.net</a>                                       | - <a href="http://sviluppoeconomico.gov.it">sviluppoeconomico.gov.it</a>               |
| - <a href="http://franciacortasostenibile.eu">franciacortasostenibile.eu</a>                   | - <a href="http://vignevini.it">vignevini.it</a>                                       |
| - <a href="http://google.com">google.com</a>   |  |

## PASSIRANO\_asset\_1



DATI IDENTIFICATIVI				
<b>COMUNE</b>	Passirano			
<b>INDIRIZZO</b>	Via Castello, 4A, 25050 BS			
<b>COORDINATE</b>	45.597048, 10.055034			
<b>TIPOLOGIA ATTIVITA' DISMESSA</b>	<input type="checkbox"/> Residenza privata <input checked="" type="checkbox"/> Cascina storica <input type="checkbox"/> Area industriale-produttiva <input type="checkbox"/> Edificio storico-culturale <input type="checkbox"/> Servizio <input type="checkbox"/> Edificio religioso <input type="checkbox"/> Edificio commerciale <input type="checkbox"/> Cava <input type="checkbox"/> Altro.			
<b>TIPOLOGIA PROPRIETA'</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Privata <input type="checkbox"/> Pubblica <input type="checkbox"/> Di enti religiosi <input type="checkbox"/> Demaniale.			
<b>CARATTERISTICHE PROPRIETA'</b>		Bene che rientra in procedure edilizie "standard" (livello comunale)		
<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DA PGT</b>		<input type="checkbox"/> Turistico / ricettivo <input type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Terziario <input type="checkbox"/> Servizi <input type="checkbox"/> Produttivo <input checked="" type="checkbox"/> Agricolo		
<b>PARAMETRI CATASTALI</b>		<b>Mappale n°</b>	<b>Foglio n°</b>	<b>Particella</b>
		?	?	?
		<b>Subalterno</b>	?	



CARATTERISTICHE FABBRICATI		
<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	mq	?
<b>SUPERFICIE COPERTA TOTALE</b>	mq	847.13
<b>NUMERO CORPI DI FABBRICA</b>	n°	3
<b>ORGANIZZAZIONE DEI VOLUMI NELL'AREA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Costituenti un isolato urbano <input type="checkbox"/> Costituenti parte di un isolato urbano <input type="checkbox"/> Blocchi liberi <input type="checkbox"/> Altro (specificare)	

	<b>CORPO 1</b>	<b>CORPO 2</b>	<b>CORPO 3</b>
<b>N° Piani (fuori terra)</b>	Indicare il n°	Indicare il n°	Indicare il n°
<b>Tipologia costruttiva prevalente</b>	<input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> Travi e pilastri in C.A. <input checked="" type="checkbox"/> Muratura continua e portante <input type="checkbox"/> Struttura lignea <input type="checkbox"/> Struttura mista	<input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> Travi e pilastri in C.A. <input checked="" type="checkbox"/> Muratura continua e portante <input type="checkbox"/> Struttura lignea <input type="checkbox"/> Struttura mista	<input type="checkbox"/> Prefabbricato <input type="checkbox"/> Travi e pilastri in C.A. <input checked="" type="checkbox"/> Muratura continua e portante <input type="checkbox"/> Struttura lignea <input type="checkbox"/> Struttura mista
<b>Altezza</b>	?	?	?

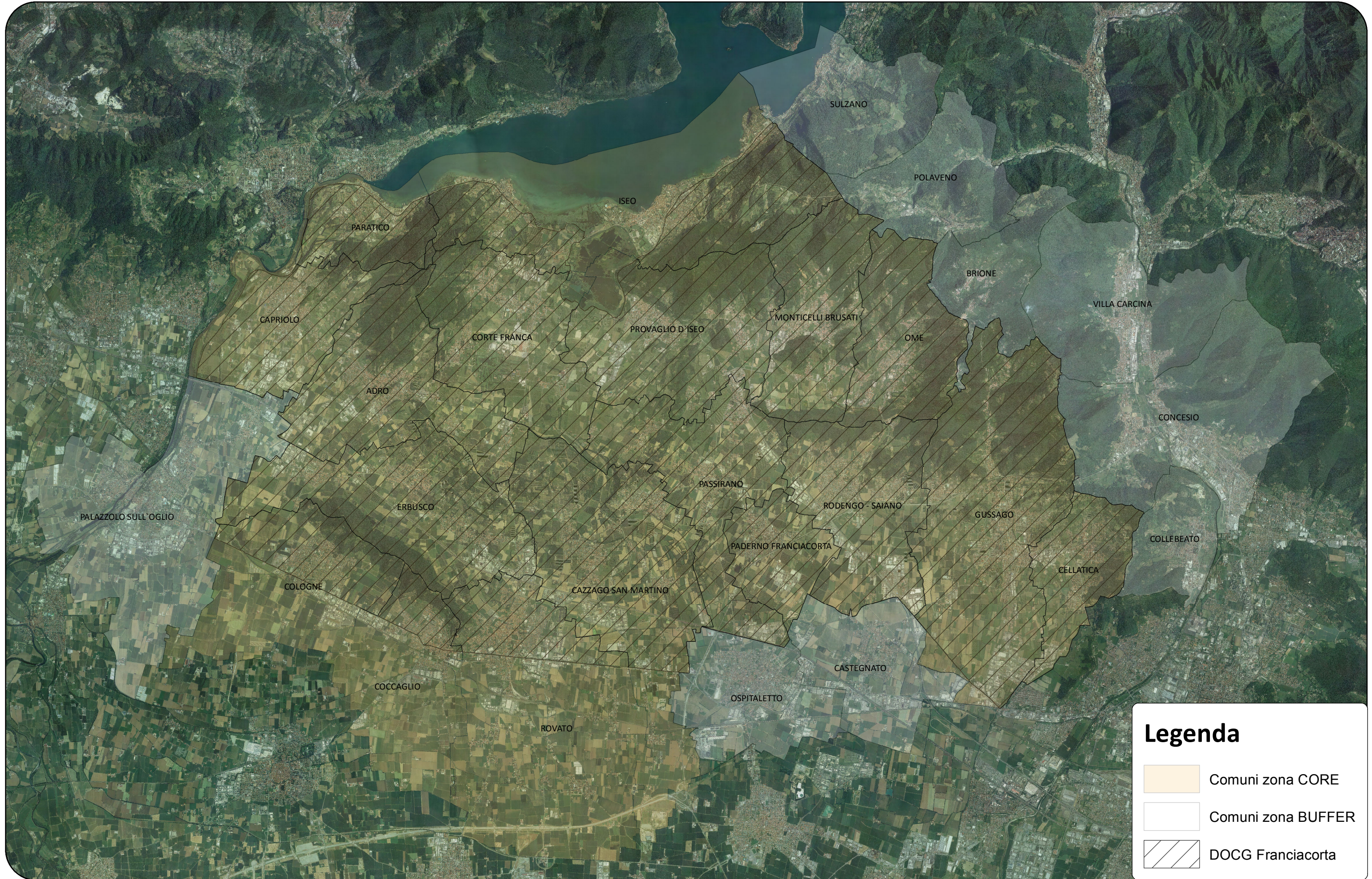
<b>ANNO PREVALENTE DI COSTRUZIONE</b>	?
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> Cattivo pericolante <input type="checkbox"/> Cattivo non pericolante <input type="checkbox"/> Mediocre <input type="checkbox"/> Buono <input checked="" type="checkbox"/> Non noto

CONTESTO TERRITORIALE			
<b>COLLOCAZIONE RISPETTO AL CENTRO URBANO</b>	<input type="checkbox"/> Centrale <input checked="" type="checkbox"/> Periferica <input type="checkbox"/> Extraurbana		
<b>CARATTERISTICHE DEL TESSUTO</b>	<input type="checkbox"/> Area isolata <input checked="" type="checkbox"/> Area residenziale <input type="checkbox"/> Area industriale-artigianale <input type="checkbox"/> Area mista		
<b>PRESENZA DI VINCOLI</b>	<input type="checkbox"/> Nessun vincolo <input type="checkbox"/> Vincolo paesistico ambientale <input type="checkbox"/> Aree protette <input type="checkbox"/> Parchi di livello sovracomunale <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Limite rispetto stradale (D.lgs. 30 aprile 1992, n°285)		
<b>ACCESSIBILITA'</b>			
	<b>Aeroporto</b>	<b>Stazione ferroviaria</b>	<b>Casello autostradale</b>
<b>Distanza</b>	BGY 43 Km VBS 36 Km	Bornato-Calino 2Km	Ospitaletto 6 Km

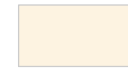
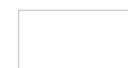

<b>ACCESSO DIRETTO</b>	<input type="checkbox"/> Strada statale <input checked="" type="checkbox"/> Strada provinciale <input type="checkbox"/> Strada comunale <input type="checkbox"/> Strada privata		
<b>DISPONIBILITA' DI INFRASTRUTTURE</b>	<input type="checkbox"/> Elettricità <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Acqua <input type="checkbox"/> Connessione telefonica/web <input type="checkbox"/> Fibra ottica		

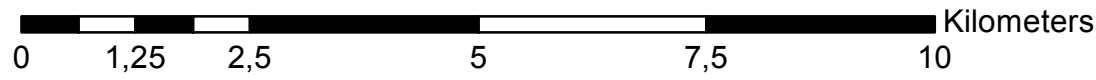
<b>LUOGHI DI INTERESSE PRESENTI NELLA ZONA</b>	<p>Nella zona si trovano alcune strutture ricettive dedicate alla ristorazione, le Cantine Bozza e di interesse storico culturale</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Castello di Passirano</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Villa Fassati Barba</p> </div> </div>		
--	--	--	--



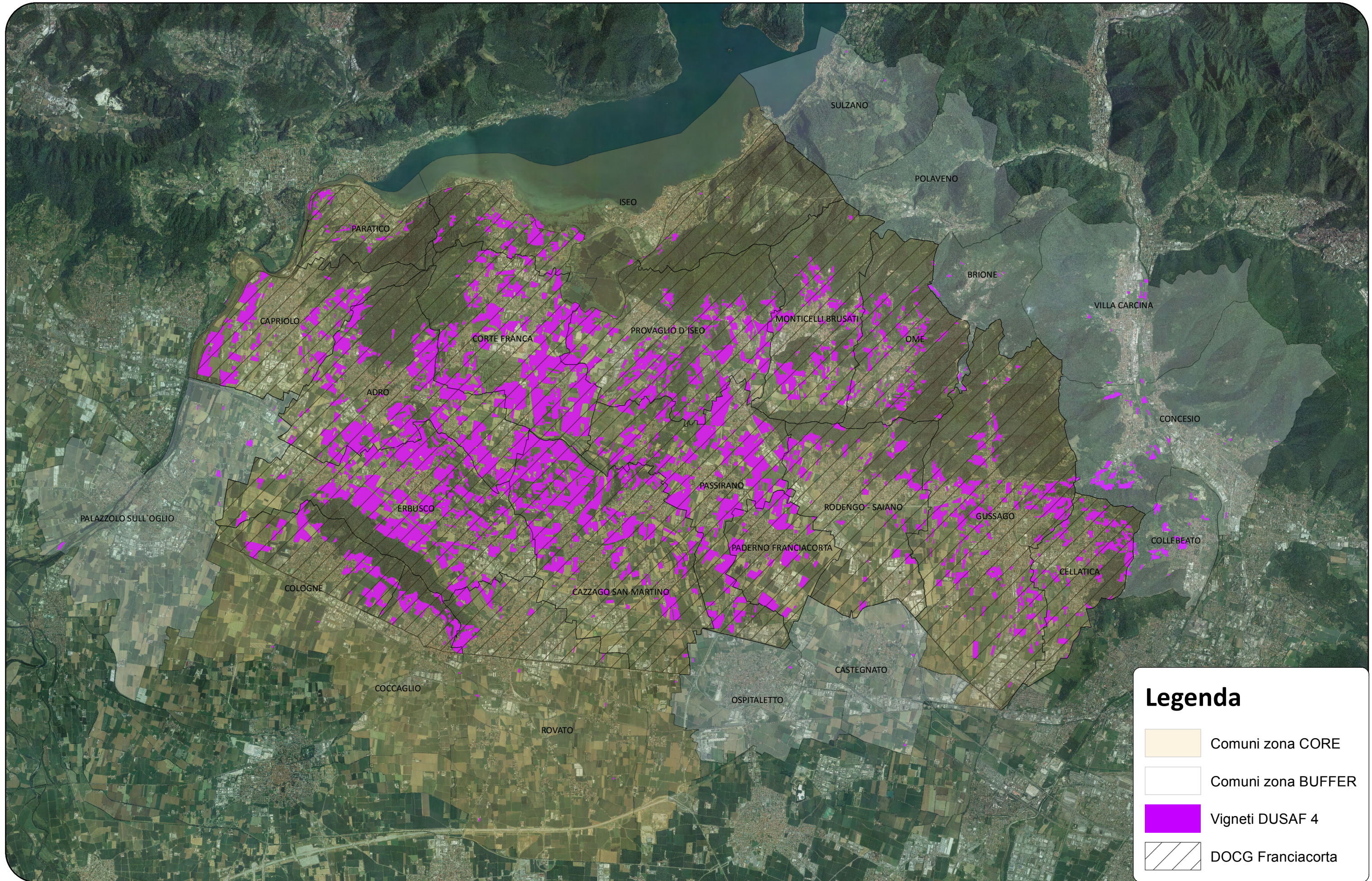


**Legenda**

-  Comuni zona CORE
-  Comuni zona BUFFER
-  DOCG Franciacorta

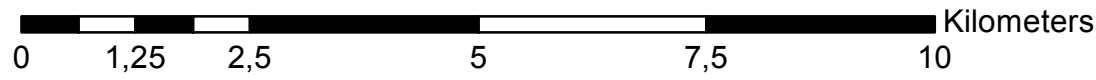




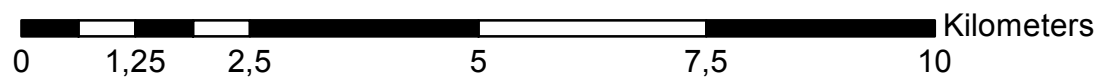
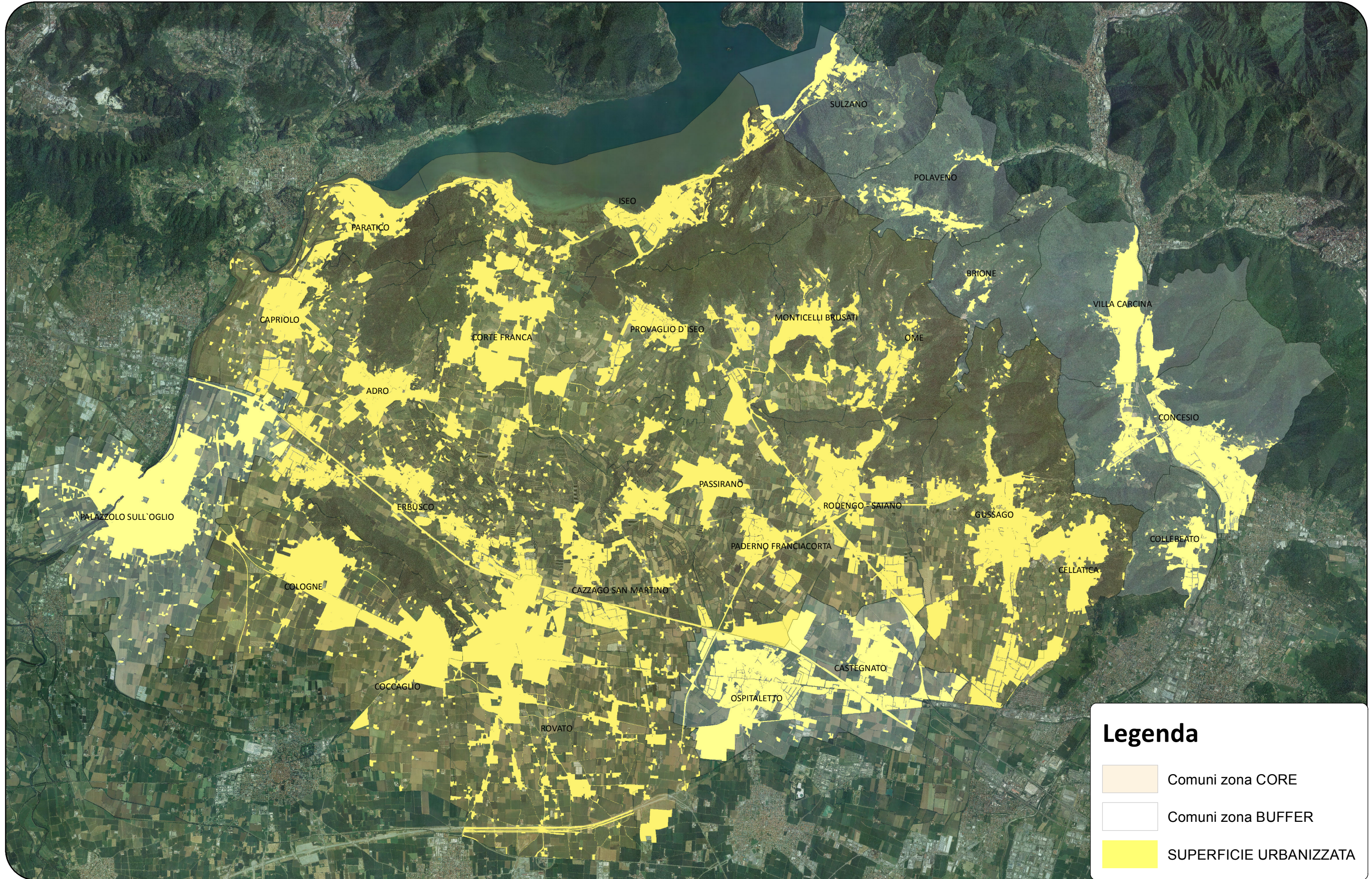


**Legenda**

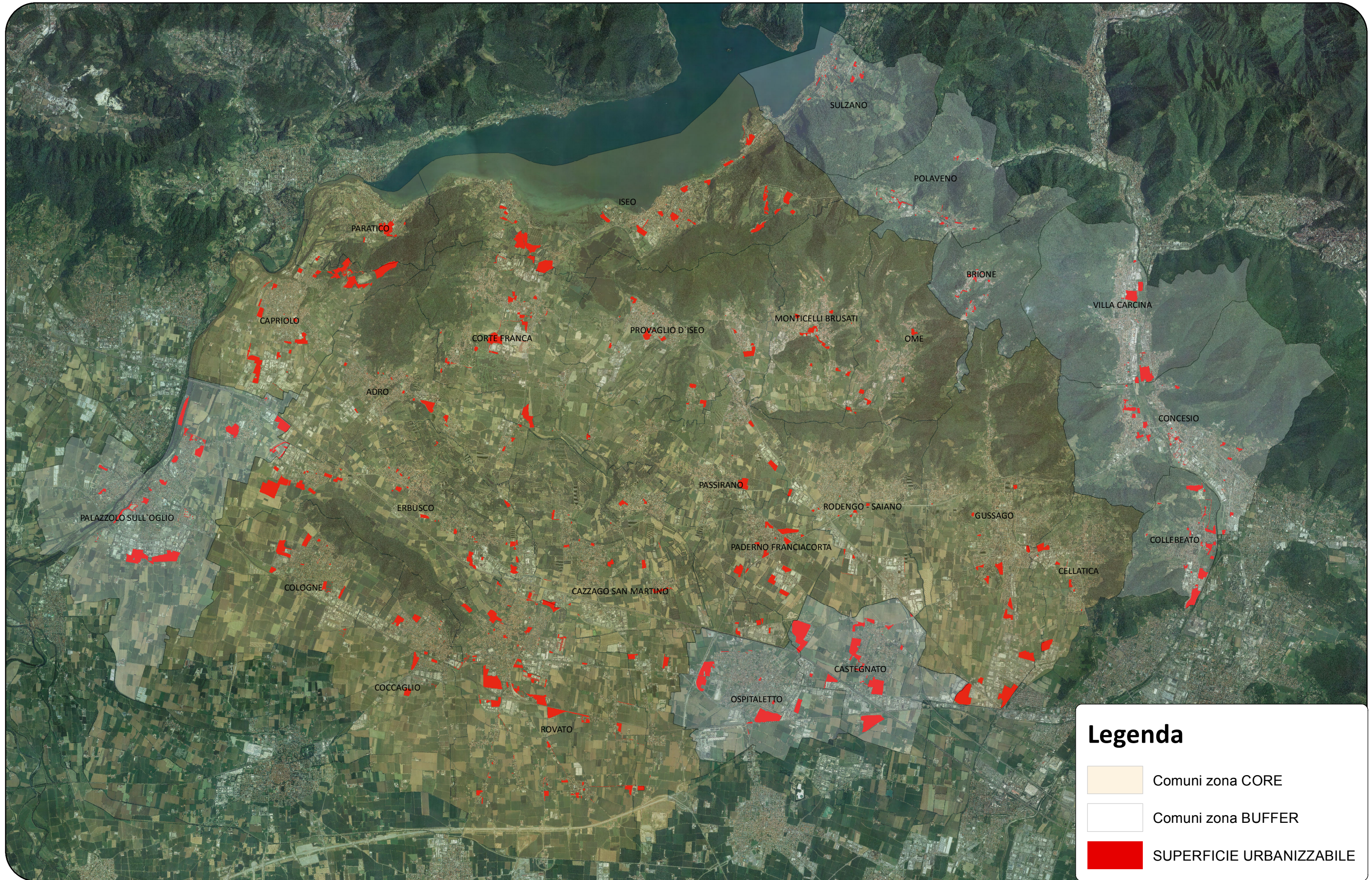
- Comuni zona CORE
- Comuni zona BUFFER
- Vigneti DUSAF 4
- DOCG Franciacorta





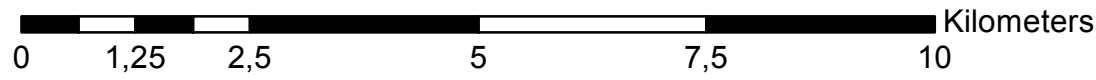




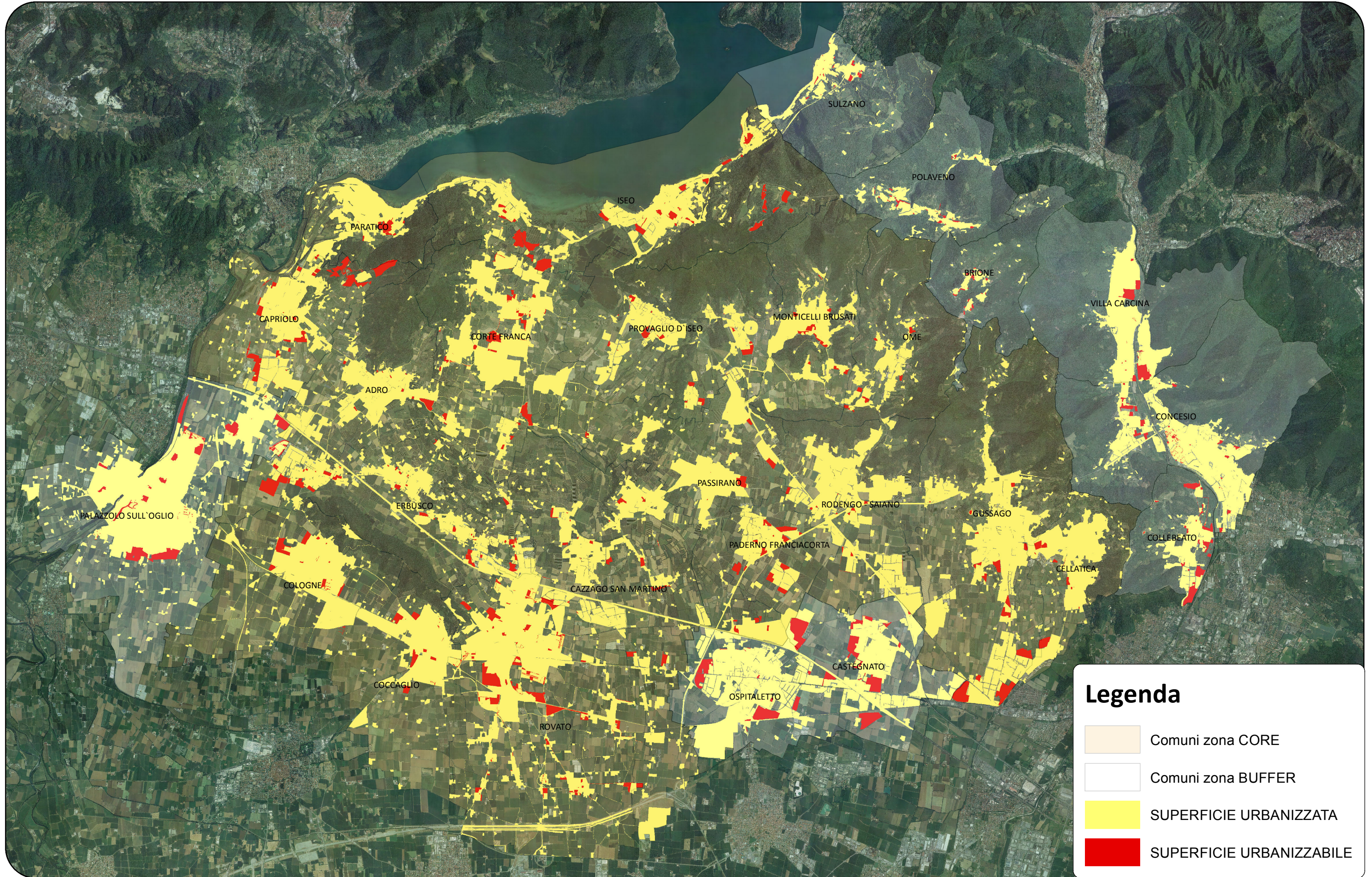


**Legenda**

- Comuni zona CORE
- Comuni zona BUFFER
- SUPERFICIE URBANIZZABILE







**Legenda**

- Comuni zona CORE
- Comuni zona BUFFER
- SUPERFICIE URBANIZZATA
- SUPERFICIE URBANIZZABILE

